

Büchenauwiesen

Pfinzhof

Roßweid

Hausallmenden  
an der Pfinz

Hausallmenden

Stadtwald  
Dist. III Waidbruch

Waldwäldle

Kleine Weide

Kalbskopf

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG

#### 1. Allgemeines

Das Industriegebiet "Rohweid" liegt nördlich der derzeitigen Landesstraße 604 und ergänzt die zwischen Pfinzfeld und Grötzingen bereits vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete. Es wird begrenzt im Westen von der Pfinz, im Norden von der geplanten neuen L 604, im Osten von der Autobahn und im Süden von der derzeitigen L 604.

Für den nördlichen Teil des Planungsgebiets, größtenteils noch unbebautes Gelände, wurde ein getrenntes Feststellungsverfahren durchgeführt.

Durch diesen Bebauungsplan soll der südliche Teil festgesetzt werden. Für den größten Teil dieses Feststellungsbereichs besteht bereits ein Bebauungsplan, rechtskräftig seit 21.05.1968, zuletzt rechtskräftig geändert am 26.02.1971.

Der Bebauungsplan ändert und erweitert die vorhandenen Festsetzungen. Die wesentlichen Punkte sind: Erweiterung des Planungsgebiets, Grünstreifen entlang der Pfinz mit Uferbefestigung, Aufhebung einer nicht benötigten Straße und Neustrasierung des Herdweges (derzeitige L 604).

Die vorgesehene Nutzung entspricht dem Flächennutzungsplan der ehemaligen selbständigen Gemeinde Grötzingen sowie dem Flächennutzungsplan der Stadt Karlsruhe - Entwurf 1975.

#### 2. Geplante Nutzung

Für die Baugrundstücke wird Gewerbegebiet festgesetzt.

Entlang der Pfinz ist, ähnlich wie im Baugebiet Stornacker bereits verwirklicht, ein öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen, der den Bauland der Pfinz betont und durch Bepflanzung mit Bäumen das Gewerbegebiet gegen die offene Landschaft abgrenzt.

Die vorhandene geschlossene Waldfläche, soweit sie nicht durch die geplante L 604 berührt wird, ist erhalten.

#### 3. Erschließung

##### a) Straßennetz

Die Gewerbegrundstücke werden über die vorhandenen Straßen, Griesbachstraße, Ohmstraße und An der Roßweid erschlossen. Die Fahrbahnbreiten 9, 50 m bzw. 6,00 m berücksichtigen den zu erwartenden Verkehr. Auf beiden Seiten dieser Straße sind Gehwege, in der Griesbachstraße zusätzlich Parkstreifen angelegt.

Der Herdweg (derzeitige L 604) sowie die Straße "Am Stornacker" verbindet das Gewerbegebiet mit der Innenstadt und schließt es an das überstädtische Straßennetz an.

Wegen der beabsichtigten Verbreiterung der Autobahn muß die "Straßenbrücke" des Herdweges über die Autobahn neu errichtet werden. Da der Verkehr auch während der Bauzeit aufrecht erhalten werden muß, ist der Brückenbau nach Süden versetzt vorgesehen, wodurch auch die Neustrasierung des Herdweges notwendig wird.

Die Kreuzung Herdweg/Am Stornacker/Griesbachstraße soll verkehrsmäßig umgebaut werden, wobei der Einbau einer Lichtzeichenanlage ermöglicht wird.

Für die Buslinie 32, Durlach - Hagsfeld, sind im Kreuzungsbereich Haltebuchten eingeplant.

##### b) Fern- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Karlsruhe angeschlossen. Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

Die Stromversorgung erfolgt im Erdkabel durch die Badenwerk AG. Entwässert wird das Gebiet im Trennsystem durch den Anschluß an das Karlsruher Kanalsystem.

##### 4. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz ist nicht erforderlich, da der größte Teil der Grundstücke endgültig gestaltet ist. Notwendige Grenzänderungen erfolgen durch Veränderscheine.

##### 5. Kostenübersicht

a) Erschließungskosten nach dem BBauG  
aa) Grünanlage entlang der Pfinz, östl. des Weges 59.000 DM  
ab) Noch nicht hergestellte Erschließungsanlage der Griesbach- und Ohmstr. 74.000 DM  
Fahrweg (Verschleißdecke) 7.000 DM  
Parkplätze 9.500 DM  
Erdbewegung 11.500 DM  
Geh- und Verbindungswege 53.500 DM  
Beleuchtung 7.000 DM  
155.500 DM

Der Ersatz der Erschließungskosten erfolgte in diesem Gebiet durch Kaufvertrag. Die Beiträge wurden bereits vereinnahmt.

##### b) Andere Erschließungskosten

ba) Umbau des Kreuzungsbereichs Herdweg (L 604/Am Stornacker-Griesbachstr.) und Ausbau des Herdweges bis zur Pfinz 330.000 DM  
Kosten für Verkehrsplananlage 80.000 DM  
470.000 DM

Die Aufteilung der Kosten nach den Kreuzungsrichtlinien in Anteile Stadt und Land Baden-Württemberg ist beabsichtigt.

bb) Begleitende Baumaßnahmen zum Umbau Pfinz  
Grundvererb 7.000 DM  
Pflanzweg 26.000 DM  
Grünfläche zwischen Pflanzweg und Pfinz 28.500 DM  
61.500 DM

Diese Kosten gehen zu Lasten der Stadt.

bc) Herstellen eines Waldweges 48.000 DM  
Der Bau des Waldweges wird erst durch den Neubau der L 604 erforderlich, da vorhandene Wege unterbrochen werden. Die Kosten gehen zu Lasten des Baulaststrägers des Landes Baden-Württemberg.

Vom vorliegenden Bebauungsplan sollen zunächst nur die Anlagen nach aa) alsbald verwirklicht werden. Diese Kosten sind in der mehrjährigen Finanzplanung enthalten.

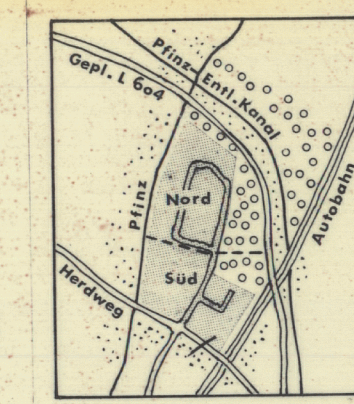
#### Schriftliche Festsetzungen

1. Die Baugrundstückflächen zwischen öffentlichen Straßen und Wegen und den Baugruben sind als Vorgarten allgemein zulegen und zu unterhalten. Die Benutzung des Vorgartens als Arbeits- oder Lagerfläche sowie für Kraftfahrzeugstellplätze ist nicht zulässig (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO). In begründeten Fällen kann die Fahrfähigkeit bis auf 3,00 m an die Gehwegunterkante heranreichen, wenn eine besonders intensive Bepflanzung angelegt wird.

2. Im Vorgartenbereich sind als Abgrenzungen nur Hecken von max. 0,80 m Höhe zulässig. Tore und Torne sind im Vorgartenbereich nicht erlaubt. Eine höhere Einfriedigung als 0,80 m bis 2,00 m seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Als Material ist dabei Maschendraht zu verwenden (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

3. Einfriedigungen nach § 89, Abs. 13 a LBO sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

4. Die Gesamtbreite aller Einfahrten je Grundstück darf 7,00 m nicht überschreiten (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).



5. Arbeits-, Lager-, Parkierungs- und Verkehrsflächen dürfen nicht weiter als 2,00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 LBO).

6. Als Geländeoberfläche wird die Höhe der Gehwegunterkante festgelegt. Die gesamte Grundstückfläche ist bis auf diese Höhe aufzufüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG).

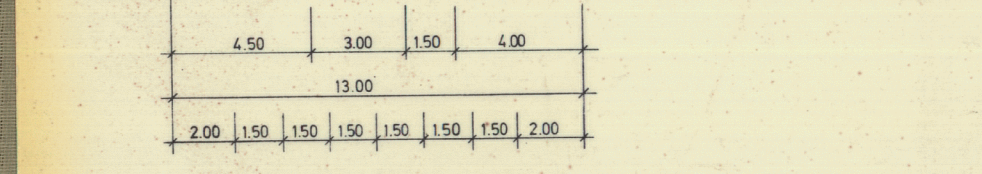
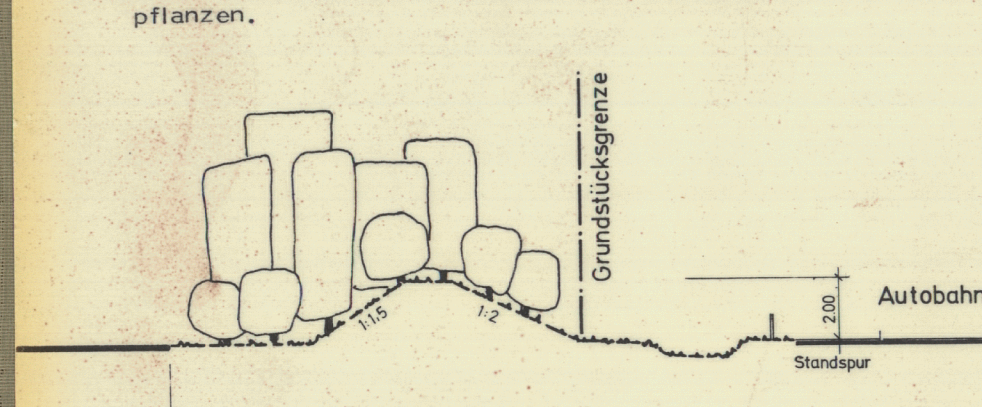
7. Wo im Bebauungsplan Bepflanzung verbindlich vorgeschrieben ist, sind großkronige Bäume und Gehölze zu pflanzen. Die einzeln gesetzten Baumstände sind verbindlich, eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn die Leistungstrassen, Einfahrten und Feuerwege fordern.

Parkplatzflächen auf den Baugrundstücken sind mit großkronigen Bäumen im Abstand von 10 - 15 m zu überstellen.

Je angefangene 300 qm Grundstückfläche ist mindestens ein großkroniger Baum (z.B. Ahorn, Linde, Platane) zu pflanzen.

Längs des Herdweges (derzeitige L 604) sind die Baulandflächen jeweils bis zur Baugrenze mit großkronigen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Bei entsprechender Gestaltung kann die Baugrenzenbegrenzung im Einvernehmen mit der Gemeinde die Anlage von Kfz-Stellplätzen oder anderen Freiflächen für Belegschaftsmitgliedern gestatten.

Entlang der Autobahn ist entsprechend der Querschnittszeichnung ein Schutzstreifen aufzuschütten und zu bepflanzen.



Schnitt A-A M 1:200

Es wird folgende Pflanzliste vorgeschlagen:

Zone A Traufrand zur Autobahn  
2 Reihen, Reihenabstand 150 cm, Abstand in der Reihe 100 cm

**Sträucher**  
Höhe cm  
10 % Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 60 - 100  
30 % Cornus sanguinea (Hartnagel) 100 - 125  
30 % Ligustrum vulgare (Liguster) 80 - 100  
10 % Symplocarpus chinensis (Schneebere) 60 - 100  
10 % Viburnum lantana 100 - 125  
10 % Rosa canina

Zone B Mittelteil  
3 Reihen, Reihenabstand 150 cm, Abstand in der Reihe 100 cm

**Mittelhöhe Bäume**  
30 % Acer campestre (Feldahorn) 2-3-j., 1 x v. 100 - 125  
30 % Carpinus betulus (Hainbuche) 3-4-j., 1 x v. 100 - 125  
20 % Prunus padus (Traubenkirche) 2 x v. Fläche 80 - 100

**Sträucher**  
10 % Cornus sanguinea (Hartnagel) 100 - 125  
10 % Ligustrum vulgare (Liguster) 80 - 100  
10 % Viburnum lantana (Schneeball) 100 - 125

Zone C Randteil zum Gewerbegebiet  
2 Reihen, Reihenabstand 150 cm, Abstand in der Reihe 100 cm

**Bäume**  
20 % Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Heister 150 - 200  
10 % Carpinus betulus (Hainbuche) 3-4-j., 1 x v. 125 - 150  
30 % Quercus robur (Stieleiche) Heister, 2 x v. 100 - 125  
10 % Ulmus carpinifolia (Feldulme) Heister 125 - 150

**Sträucher**  
20 % Cornus sanguinea (Hartnagel) 100 - 125  
10 % Ligustrum vulgare (Liguster) 80 - 100  
10 % Viburnum lantana (Schneeball) 100 - 125

Die Fläche zwischen dem beplanten Erdwall und dem überbaubaren Bereich der Baugrundstücke kann genutzt werden als Freifläche für Belegschaftsmitglieder, zum Anlegen von Kfz-Stellplätzen oder als kurzfristige Lagerfläche, sofern keine weiteren baulichen Anlagen wie Lichtmasten, Umfassungswälle etc. als Folgemaßnahmen entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

8. Die Baugenehmigungsbehörde kann die Vorlage eines Bepflanzungsplanes fordern (§ 1 Abs. 4 BauVordr. V.O.)

9. Große Farben an den Außenfassaden sind zu vermeiden (§ 111 Abs. 1, 1 LBO).

10. Besondere Bauweise  
Es sind Gebäudelängen bis 180 m zulässig, dabei sind die Grenzabstände nach § 7 LBO einzuhalten.

Der einseitige Grenzbaust ist gestattet, wenn die Gesamtlänge der Gebäude auf zwei verschiedenen Grundstücken 180,00 m nicht überschreitet. Dabei ist die Bauform und Gestaltung aufeinander abzustimmen, dies wird durch Baulast gesichert (§ 22 Abs. 4 BauVordr. V.O. und § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

11. Es dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die geeignet sind, den Verkehr auf der Autobahn und der Landesstraße 604 durch Dampf und Ruß zu beeinträchtigen (§ 8 Abs. 4 BauVordr. V.O.).

12. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauVordr. V.O. sind zulässig, auf nicht überbaubaren Flächen und im Grenzabstand.

13. Für die Grundstücke Nr. 8545/2 - 8545/5 wird als Richtung für Parzellierung und Hauptgebäudeorientierung erreicht bzw. parallel zur L 604-Herdweg festgelegt (laut Hinweis des Reg. Präs. vom 5.7.76 wurde folgendes festgesetzt):

Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (2. Abs. 1 BBauG) am 24.04.1975

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt (zugleich Auslegungsschluß) am 26.04.1977

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 05.06.1977 bis 16.06.1977

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen am 11.10.1977

Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG § 111 Abs. 5 Satz 2 LBO) unter Nr. 13-24/0218/08 am 05.01.1978

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111 Abs. 5 Satz 1 LBO) mit der Bekanntmachung am 28.01.1978

Beim Stadtplanungsamt zu Jedermann Einsicht bereitgehalten (§ 12 Satz 1 BBauG n.F.) ab 28.01.1978

Stadt Karlsruhe STADTEIL GRÖTZINGEN

# BEBAUUNGSPLAN ROSSWEID (SÜDLICHER TEIL)

M. 1:1000

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 24.04.75 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 28.01.78 rechtsverbindlich geworden.

Karlsruhe, den 8.1.76

Der Oberbürgermeister: Stadtplanungsamt:

*Handwritten signatures*

GEANT: 0.5/0.20/0.10/0.17/0.17/0.17

#### Hinweise

1. Überdimensionale Werbung in Text und Bild, die ganze Gebäude überspannt, sind nicht zugelassen, nur einzeln aufgestellte Markenschilder.

2. Besucherstellplätze können im vorderen Grundstücksteil, jedoch hinter den Baugruben, angeordnet werden, die Stellplätze für die Beschäftigten sollen in verdackter Lage (hinter den Gebäuden) untergebracht werden.

3. Bepflanzungen sowohl des Geländes als auch von Gebäuden müssen so gegen die Autobahn und die L 604 abgeschnitten werden, daß der Verkehr auf diesen Straßen nicht beeinträchtigt wird. Im 40,00 m-Abstandsbereich zur Autobahn sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Im weiteren Abstandsbereich, 100 m, kann nach vorhergehender Beurteilung durch das Autobahnamt Baden-Württemberg eine Genehmigung zu nicht aufdringlichen und unbeeinträchtigten Werbeanlagen erteilt werden (FSir. G.).

4. Mülleimerbehälter - Müllgräbchen 1,10 m - müssen optisch abgeschnitten auf den Baugruben, nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand, untergebracht werden. In die dazu führenden Wege dürfen keine Treppen oder Stiegen über 3 % Neigung eingebaut werden.

5. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bauzonenverordnung (BauZVO), in der ab 01.01.1969 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil I vom 28.11.1968, Nr. 84 S. 1237).

6. Das Baugebiet liegt in der Zone III B des Wasserwerks Hardtwald. Die Beschränkungen der DVGW - Regelwerks-Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

7. Eine Unterbauung der 110 kV/20 kV Freileitung ist in begrenztem Umfang möglich. Im Bereich zwischen Pfinz und Griesbachstr. bis zu einer max. Bauhöhe von 124,50 m ü. NN (10,50 m) und im Bereich zwischen Griesbachstr. und Autobahn bis zu einer max. Bauhöhe von 127,00 m ü. NN (10,50 m).

Baumtrage im Bereich des Freileitungsschutzstreifens sind der Badenwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Nr. 13-24/0218/08  
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)  
Karlsruhe, den 05.01.78  
Regierungspräsidium Karlsruhe  
im Auftrag  
gez. J. Lang

Zeichenerklärung

----- Festzustellende Straßenbegrenzungslinie  
----- Aufzuhebende Straßenbegrenzungslinie  
----- Festzustellende Baugrenze  
----- Aufzuhebende Baugrenze

----- Öffentliche Grünfläche - Pflanzstreifen  
----- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün

----- Geplante, unverbindliche Grundstücksgrenzen  
----- Fahrbahn  
----- Parkierungsfläche  
----- Gehweg

x 14.00 Höhen ü. NN (Neues System)  
GE Gewerbegebiet  
IV Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
b Besondere Bauweise  
0,8 Grundflächenzahl  
2,2 Geschossflächenzahl

2000 Mindestgröße der Baugrundstücke (qm)  
----- Fahrrecht für Industrielastmagnette (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)  
----- Leitungsrecht/Gehrecht, Fahrrecht

----- Umformstation  
----- Pflanzgebiet für Bäume  
----- Wald  
----- Gewässer

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
----- Vorhandene Bäume