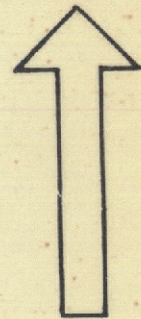


# BEBAUUNGSPLAN ROSSWEID

(SÜDLICHER TEIL)

M. 1:1000



197 115

Der durch Beschluß des Gemeinderats  
vom 11.10.77 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.



Stadt Karlsruhe

Schmitt

Stadtsyndikus

Karlsruhe, den 8.1.76

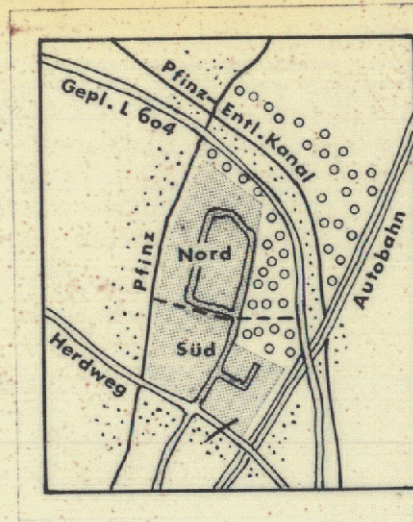
Der Oberbürgermeister:

Stadtplanungsamt:



## 1. Allgemeines

Das Industriegebiet Roßweid liegt nördlich der derzeitigen Landesstraße 604 und ergänzt die zwischen Hagsfeld 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 festgestellt 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 Neutrassierung 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 Storrenacker bereits verwirklicht, ein öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen, der den Bachlauf 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, Greschbachstraße, 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 Greschbachstraße zusätzlich Parkstreifen angelegt.



Der Herdweg (derzeitige L 604) sowie die Straße "Am Storrenacker" verbindet das Gewerbegebiet mit der Innenstadt und schließt es an das übergeordnete 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 Brückenneubau nach Süden versetzt vorgesehen, wodurch auch die Neutrassierung des Herdweges notwendig wird.

Die Kreuzung Herdweg/Am Storrenacker/Greschbachstraße soll verkehrsgerecht umgebaut werden, wobei der Einbau einer Lichtzeichenanlage ermöglicht wird.

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

#### b) Ver- 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 Kanalnetz.

#### 4. Bodenordnung

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

#### 5. Kosten überschlägig

##### a) Erschließungskosten nach dem BBauG

aa) Grünanlage entlang der Pfinz, östl. des Weges 59.000 DM

ab) Noch nicht hergestellte Erschließungsanlage der Greschbach- und Ohmstr.

Fahrbahn (Verschleißdecke) 74.000 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 Belträge wurden bereits vereinnahmt.

##### b) Andere Erschließungskosten

ba) Umbau des Kreuzungsbereichs Herdweg (L 604/Am Storrenacker-Greschbachstr. und Ausbau des Herdweges bis zur Pfinz 390.000 DM



Kosten für Verkehrssignalanlage

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 Pflanz

Grunderwerb	7.000 DM
Pflegeweg	26.000 DM
Grünfläche zwischen Pflegeweg und Pflanz	<u>28.500 DM</u>
	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 Baulastträgers des Landes Baden-Württemberg.

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

Schriftliche Festsetzungen

1. Die Baugrundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßen oder Wegen und den Baugrenzen sind als Vorgarten gärtnerisch anzulegen 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 Fahrfläche bis auf 3,00 m an die Gehweghinterkante heranreichen, wenn eine besonders intensive Bepflanzung angelegt wird.
2. Im Vorgartenbereich sind als Abgrenzungen nur Hecken von max. 0,80 m Höhe zulässig. Türen und Tore sind im Vorgartenbereich nicht erlaubt. Eine höhere Einfriedigung als 0,80 m bis 2,00 m Höhe ist erst ab der Baugrenze und an der rückwärtigen und 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 Geländehöhe wird die Höhe der Gehweghinterkante festgelegt. Die gesamte Grundstücksfläche ist bis auf diese Höhe aufzufüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG).

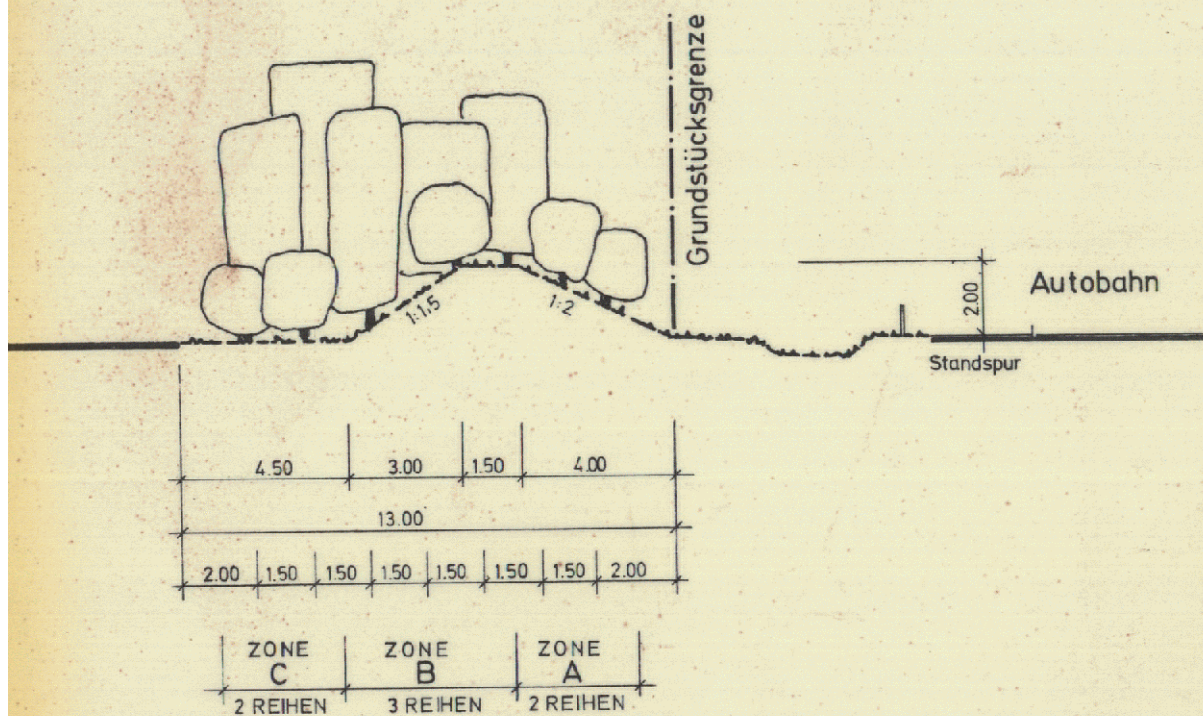
7. Wo im Bebauungsplan Bepflanzung bindend vorgeschrieben ist, sind großkronige Bäume und Gehölze zu pflanzen. Die eingezeichneten Baumstandorte sind verbindlich, eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungstrassen, Einfahrten und Feuerwehrwege fördern.

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

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche 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 Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde die Anlage von Kfz-Stellplätzen oder anderen Freiflächen für Belegschaftsmitgliedern gestatten.

Entlang der Autobahn ist entsprechend der Querschnittszeichnung ein Sichtschutzwall 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

<u>Sträucher</u>	Höhe cm
10 % <i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	60 - 100
30 % <i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel)	100 - 125
30 % <i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	80 - 100
10 % <i>Symphoricarpos chenaultii</i> (Schneebeere) (nur in der ersten Reihe)	60 - 100
10 % <i>Viburnum lantana</i>	100 - 125
10 % <i>Rosa canina</i>	

Zone B Mittelteil

3 Reihen, Reihenabstand 150 cm, Abstand in der Reihe 100 cm

Mittelhohe Bäume

30 % <i>Acer campestre</i> (Feldahorn) 2-3j., 1 x v.	100 - 125
20 % <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) 3-4j., 1 x v.	100 - 125
20 % <i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche) 2 x v. Büsche	80 - 100

Sträucher

10 % <i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel)	100 - 125
10 % <i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	80 - 100
10 % <i>Viburnum lantana</i> (Schneeball)	100 - 125

Zone C Randteil zum Gewerbegebiet

2 Reihen, Reihenabstand 150 cm, Abstand in der Reihe 100 cm

Bäume

20 % <i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) Heister	150 - 200
10 % <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) 3-4j., 1 xv.	125 - 150
20 % <i>Quercus robur</i> (Stieleiche) Heister, 2 xv.	100 - 125
10 % <i>Ulmus carpinifolia</i> (Feldulme) Heister	125 - 150

Sträucher

20 % <i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel)	100 - 125
10 % <i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)	80 - 100
10 % <i>Viburnum lantana</i> (Schneeball)	100 - 125

Die Fläche zwischen dem bepflanzten 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 Lichtträgermasten, Umfassungsmauern etc. als Folgemaßnahmen entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 15 BBauG, § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).



8. Die Baugenehmigungsbehörde kann die Vorlage eines Bepflanzungsplanes fordern (§ 1 Abs. 4 BauVorl.V.O.)
9. Grelle 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 Grenzbau ist gestattet, wenn die Gesamtlänge beider 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 BauNVO 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 BauNVO).
12. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch auf nichtüberbaubaren Flächen und im Grenzabstand.
- \* 13. Für die Grundstücke Nr. 8545/2 - 8545/5 wird als Richtung für Parzellierungen und Hauptgebäudestellungen senkrecht bzw. parallel zur L 604 - Herdweg festgelegt.  
(\* laut Hinweis des Reg. Präs. vom 5.1.78 wurde folgendes festgesetzt : )

Beschluß des Planungsausschusses  
zur Aufstellung eines Bebauungs-  
planes (§ 2, Abs. 1 BBauG)

am 24.04.1975.....

Bebauungsplanentwurf vom  
Gemeinderat gebilligt  
(zugleich Auslegungsbeschluß)

am 26.04.1977.....

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-  
planes gem. § 2a, Abs. 6 BBauG

vom 16.05.1977.....bis 16.06.1977...

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10  
BBauG) beschlossen

am 11.10.1977.....

Genehmigt durch das Regierungs-  
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG  
§ 111, Abs. 5, Satz 2 LBO) unter  
Nr. 13-24/0218/108.....

am 05.01.1978.....

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

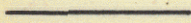
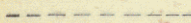
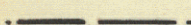

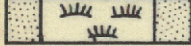

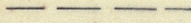

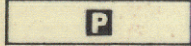



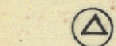





am 28.01.1978.....

Beim Stadtplanungsamt zu Jeder-  
mann Einsicht bereitgehalten  
(§ 12 Satz 1 BBauG n. F.)

ab 28.01.1978.....



# Zeichenerklärung

	Festzustellende Straßenbegrenzungslinie
	Aufzuhebende Straßenbegrenzungslinie
	Festzustellende Baugrenze
	Aufzuhebende Baugrenze
	Öffentliche Grünfläche - Pflanzstreifen
	Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
	Geplante, unverbindliche Grundstücksgrenzen
	Fahrbahn
	Parkierungsfläche
	Gehweg
x114.00	Höhen ü. NN (Neues System)
<b>GE</b>	Gewerbegebiet
<b>IV</b>	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
<b>b</b>	Besondere Bauweise
<b>0,8</b>	Grundflächenzahl
<b>2,2</b>	Geschoßflächenzahl
<b>2000</b>	Mindestgröße der Baugrundstücke (qm)
	Fahrrecht für Industriestammgleis (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
	Leitungsrecht/Gehrecht, Fahrrecht
	Umformerstation
	Pflanzgebot für Bäume
	Wald
	Gewässer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Vorhandene Bäume



## Hinweise

1. Überdimensionale Werbung in Text und Bild, die ganze Gebäude überspannt, sind nicht zugelassen, nur einzeln aufgestellte Markensymbole.
2. Besucherstellplätze können im vorderen Grundstücksteil, jedoch hinter den Baugrenzen, angeordnet werden, die Stellplätze für die Beschäftigten sollen in verdeckter Lage (hinter den Gebäuden) untergebracht werden.
3. Beleuchtungen sowohl des Geländes als auch von Gebäuden müssen so gegen die Autobahn und die L 604 abgeschirmt 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 unbeleuchteten Werbeanlagen erteilt werden (FStr.G).

4. Müllsammelbehälter - Müllgroßbehälter 1,1 cbm - müssen optisch abgeschlossen auf den Baugrundstücken, nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand, untergebracht werden. In die dazu hinführenden Wege dürfen keine Treppen oder Steigungen über 3 ‰ Neigung eingebaut werden.
5. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), in der ab 01.01.1969 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil I vom 28.11.968, 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 Greschbachstr. bis zu einer max. Bauhöhe von 124,50 m ü.NN (10,50 m) und im Bereich zwischen Greschbachstr. und Autobahn bis zu einer max. Bauhöhe von 127,00 m ü.NN (13,00 m).

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

Nr. 13-24/0218/108

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 05.01.78

Regierungspräsidium  
Karlsruhe

im Auftrag

gez. Jung



Stadt Karlsruhe Verm.-u.-Lieg.-Amt

Vergrößerung aus Flurkarte 1:2000

Maßstab 1:1000

Stand 1925 1/1