

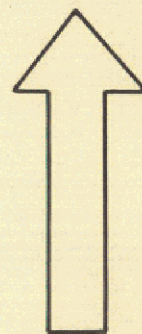
Stadt Karlsruhe

STADTTEIL NEUREUT

BEBAUUNGSPLAN

LINKENHEIMER LANDSTR.- NEUREUTER QUERALLEE

M. 1:1000



Nr. 13-24/0218/162

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 23.01.1981

Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag

gez. Jung

KARLSRUHE, DEN 14.11. 1977

DER OBERBÜRGERMEISTER :

STADTPLANUNGSAMT :

Geändert : 28.03.78 / 19.05.78 / 7.09.79 / 19.3.80

1. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplans

Der Kreuzungsbereich der Linkenheimer Landstraße und Neureuter Querallee ist als Ortseingang für Karlsruhe und Neureut gleichermaßen von Bedeutung. Zudem ist dieser Bereich Teil des Gesamtgebietes um den Knotenpunkt der Linkenheimer Landstr. mit der Nordtangente, der durch die außerordentlich günstige Verkehrslage für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben besonders geeignet ist. Dies wird durch bereits vorhandene Betriebe und weitere Interessenten bestätigt und hat Aufnahme in die Flächennutzungsplanung der Stadt gefunden. Um diese mit dem Bau der Nordtangente beschleunigte Entwicklung zu steuern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Parallel hierzu wird vom Regierungspräsidium die Planfeststellung für die L 605 (Linkenheimer Landstr.) betrieben, die die verkehrliche Ausbildung des Knotenbereichs regelt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Planungsgebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bauleitpläne.

Für die an den Bereich des Bebauungsplans angrenzenden Flächen gelten folgende Bebauungspläne: Nr. 468, 483, 484.

3. Geplante Nutzung

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Linkenheimer Landstr. einerseits und der Standortgunst durch die verkehrliche Erschließung andererseits soll der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dabei sollen bevorzugt Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.

Im nordwestlichen, unmittelbar an das Baugebiet Blankenlocher Weg angrenzenden Bereich sind Wohnungen für Betriebsangehörige in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Der Straßenraum der Linkenheimer Landstr. (L 605) soll durch einen beidseitigen Baumstreifen aufgewertet werden, der bis über den Kreuzungsbereich mit der Nordtangente vorgesehen ist.

4. Umweltschutz

Wegen des geringen Abstandes der Wohnbebauung von den Gewerbeflächen wird die Nutzungsart für Teile des Gewerbegebietes eingeschränkt.

Die in Ziffer 1.3.c der "Schriftlichen Festsetzungen" genannten Immissionsgrenzwerte basieren auf der Vornorm DIN 18005, wobei die Werte aufgrund der besonderen Verhältnisse um bis zu 10 dB(A) erhöht wurden. Im übrigen entspricht der festgesetzte Wert auch dem neueren Entwurf zur DIN 18005 vom April 1976.

5. Öffentlicher Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch überörtliche Buslinien über die Linkenheimer Landstr. und die Kirchfeldsiedlung erschlossen.

6. Straßen und Wegenetz

Die überörtliche Erschließung erfolgt durch die L 605 (Linkenheimer Landstraße).

Der nordwestliche Bereich wird über die anbaufreie Neureuter Querallee und von dort über die aus dem Baugebiet Blankenlocher Weg verlängerte Spöcker Str. erschlossen.

Der südöstliche Bereich ist unmittelbar über die Straße An der Trift erschlossen, sowie durch eine geplante Erschließung in Verlängerung der Zehntwaldstraße.

Linkenheimer Landstr., Neureuter Querallee und Spöcker Str. sind beidseitig mit Geh- und Radwegen geplant, in der Straße An der Trift wird den Radfahrern in der Fahrbahn mitgeführt.

Am Kiefernweg ist im Rahmen der Planfeststellung für die Linkenheimer Landstr. eine Fuß- und Radwegüberführung von der Kirchfeld-Siedlung zum Baugebiet Blankenlocher Weg und weiter nach Alt-Neureut vorzusehen.

7. Ruhender Verkehr

Die Parkierung erfolgt durch ebenerdige Garagen oder offene Stellplätze, die zu begrünen sind, auf eigenem Grundstück.

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Spöcker Str. und der Straße An der Trift als Längsparkierung ausgewiesen.

8. Ver- und Entsorgung

In der Straße An der Trift und in der Linkenheimer Landstr. nördlich der Kreuzung mit der Neureuter Querallee ist ein Regenwasserkanal, auf Flurstück Neureut 614/5 und 614/6 sowie parallel zur Spöcker Str. ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Die Leistungsfähigkeit der Kanäle ist begrenzt.

9. Baubestand

Im nordwestlichen Bereich bestehen Betriebsgebäude, Garagen und Wohnungen der Bad. Neuesten Nachrichten. An die Straße An der Trift grenzen nordöstlich überwiegend zweigeschossige Wohnbauten an.

10. Sozialplan

Ein Sozialplan für diesen Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da nicht zu erwarten ist, daß sich die beabsichtigten Maßnahmen nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirkt (§ 13 a Abs. 1 BBauG).

11. Größe des Planungsgebietes

Die gesamte festzustellende Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 7 ha.

12. Bodenordnung

Ca. 1,5 ha sind klein parzelliert im Eigentum von mehreren Privateigentümern. Eine Bodenordnung ist voraussichtlich nur durch Erwerb dieser kleinparzellierten Flächen möglich. Eine Bodenordnung nach dem Bundesbaugesetz ist nicht durchführbar.

13. Kosten überschlägig

a) Erschließungskosten nach dem BBauG für verlängerte Spöcker Str., An der Trift und verl. Zehntwaldstraße

Fahrbahn einschl. Fahrbahn- entwässerung	149.200, -- DM
Bordsteine	32.900, -- DM
Beleuchtung	16.000, -- DM
Gehweg	71.400, -- DM
Radweg	16.000, -- DM
Parkfläche	13.800, -- DM
Grünanlage	42.100, -- DM
Erdbewegung	<u>52.000, -- DM</u>
	393.400, -- DM
Hiervon 10 % Stadtanteil	39.300, -- DM

b) Andere Erschließungskosten

Vorflutkanal ca. 600 m, gleichzeitig

Vorleistung zur Erschließung des
Geländes westlich der Spöcker Str.
und südlich der Neureuter Quer-
allee

480.000, -- DM

Kanalisation innerhalb des Bau-
gebiets, ohne in a) enthaltene

Kosten (126.000 DM - 50.000 DM) 76.000, -- DM

Entschädigung für Baumpflanzung 12.000, -- DM

568.000, -- DM

Städt. Kosten a) + b)
(OV. Neureut)

607.300, -- DM
=====

14. Finanzierung der Erschließung

Soweit die obenbezeichneten Maßnahmen zu Ausgaben in den Haushaltsjahren 1980 bis 1982 führen, sind diese in den Haushalten veranschlagt bzw. zur Veranschlagung

vorgemerkt. Die später anfallenden Kosten sind zur Einplanung in den Haushalten der Folgejahre vorgesehen. Die Aufwendungen – ausgenommen die Kosten der Stadtentwässerung – sind auf die Investitionsrate des Ortsteils Neureut anzurechnen.

Schriftliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO vom 26.11.1968
 - 1.1. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Nutzung – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – sind zulässig.
 - 1.2.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baubereiche nicht zugelassen.
 - 1.2.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Grenzabstand.
 - 1.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet
Es dürfen nur solche Betriebe angesiedelt werden, durch die in den benachbarten Wohngebieten keine störenden Immissionen verursacht werden, wie
 - a) Freisetzung von Hitze, Staub, Ruß, Rauch, Dampf und Geruchsstoffen
 - b) Erzeugung von Erschütterungen
 - c) Erzeugung von Lärm
Am Rande des benachbarten "Allgemeinen Wohngebietes" u. Reinen Wohngebietes" darf der durch die Betriebe erzeugte Schall tagsüber nicht mehr als 55 dB(A) und nachts nicht mehr als 45 dB(A) betragen.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)
 - 1.4. Garagen oder ihre Baumasse werden auf die zulässige Baumasse sowie auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet (§ 21 a Abs. 1 und 3 BauNVO).
 - 1.5. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bei einem Abstand von mind. 5 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

- 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
 - 1.6.1 Baumstandorte Im Bebauungsplan sind in etwa einzuhalten. Entlang der Linkenheimer Landstr. sind mind. 2 versetzte Baumreihen aus großkronigen Laubbäumen (Spitzahorn) im Abstand 5 x 15 m anzupflanzen. Im Kreuzungsbereich der Linkenheimer Landstr. mit der Neureuter Querallee sind die Eckgrundstücke mit einer quadratischen Baumgruppe, wie im Plan dargestellt, zu bepflanzen.
 - 1.6.2 Bäume, die auf Privatgrundstücken vorgesehen sind, sind vom Besitzer der Grundstücke zu pflanzen, zu pflegen und ggfs. zu ersetzen.
- 1.7 Baulinie und Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - 1.7.1 Ein Zurücktreten von Bauteilen hinter die Baulinie um höchstens 2 m ist zulässig.
 - 1.7.2 Ein Vortreten von Treppenhäusern und Aufzugsanlagen sowie untergeordneten Bauteilen vor die Baugrenze oder Baulinie um max. 2 m ist zulässig.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO örtliche Bauvorschrift)
 - 2.1.1 Maximale Gebäudehöhe (Oberkante Dachgesims) = 20 m
 - 2.1.2 Im zurückgesetzten Bereich des obersten Geschosses sind Pergolen u.ä. untergeordnete Bauteile bis zur Außenkante des darunter liegenden Geschosses zulässig.
- 2.2 Stellplätze
 - 2.2.1 Offene Stellplätze sind mit Bäumen in einem max. Abstand von 15 x 15 m zu begrünen.
 - 2.2.2 Sofern offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, sind sie mit einer mind. 3 m breiten und 1,50 m hohen Pflanzzone mit Sträuchern und Gehölzen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen abzusichern.
- 2.3 Einfriedigungen
 - 2.3.1 Einfriedigungen sind durch Hecken oder Pflanzbereiche, Holz- oder Metallzäune bis max. 1,60 m Höhe vorzunehmen. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.
 - 2.3.2 Sofern die Einfriedigung auf oder hinter einer Baugrenze oder Baulinie gelegt wird, sind auch Mauern bis max. 1,60 m Höhe zulässig.

Hinweise:

1. Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung sind 240 l – Großmülltonnen oder 1.100 l – Müllgroßbehälter zu verwenden.

Die Müllbehälter sind am Abholtag an befahrbarer Straße am Gehwegrand bereitzustellen (Müllabfuhrsatzung).

2. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01. 10. 1977 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil I vom 20. 09. 1977, Nr. 63 Seite 1764).

Zeichenerklärung:

	Gewerbegebiet
	Eingeschränktes Gewerbegebiet (vergleiche 1,3)
	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mindestgröße der Baugrundstücke (qm)
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Fahrbahn
	Geh- und Radweg
	Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün
	Öffentlicher Parkplatz
	Pflanzgebot großkroniger Bäume
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

am 12.05.77.....

Bebauungsplanentwurf vom Gemein-
derat gebilligt
(zugleich Auslegungsbeschluß)

am 23.05.1978 u. am 20.05.1980

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

vom 19.06.1978 bis 19.07.1978
vom 09.06.1980 bis 09.07.1980

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10
BBauG) beschlossen

am 21.10.1980.....

Genehmigt durch das Regierungs-
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG
§ 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter
Nr. 13-24/0218/162...

am 23.01.1981.....

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

am 06.02.1981.....

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12, Satz 1, BBauG, n. F.)

ab 06.02.1981.....

Der Auszug aus der Flurkarte stimmt für die im Bebauungs-
planbereich dargestellten Flurstücke mit dem Liegenschafts-
kataster überein. Hiervon abweichende Grenzen laut Grund-
buchstand sind besonders dargestellt.

Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Karlsruhe, den 4.04.1978

Der durch Beschluß des Gemeinderats
vom 21.10.1980 als Satzung beschlossene
Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111
Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung
am 06.02.1981 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

[Handwritten signature]
Schmitt
Stadtsyndikus