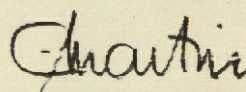
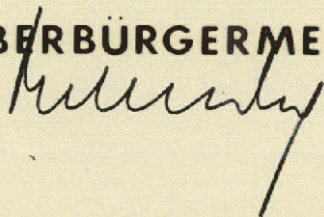


BEBAUUNGSPLAN WEISSES RAINLE

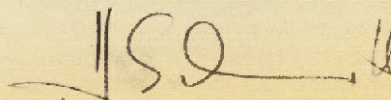
BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 07.04.1981

DER OBERBÜRGERMEISTER: STADTPLANUNGSAMT:



ENTWURF
GARTENBAUAMT:



1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die Zersiedelung der Landschaft mit Kleinbauten hat auch im Außenbereich von Karlsruhe wie bei vielen anderen Städten einen Grad erreicht, der es erforderlich werden läßt, diese Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken.

Der Kleinbautenerlaß des Innenministeriums, der der Zersiedelung der freien Landschaft Einhalt gebieten will, andererseits einen gewissen Bedarf anerkennt, stellt Mindestanforderungen für die Zulassung von Kleinbauten und fordert die Gemeinden auf, für geeignete Gebiete Bebauungspläne aufzustellen.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt nicht vor, da die Entwurfsfassung der Stadt vom Herbst 1979 laut Nachbarschaftsverbandsgesetz nur im Rahmen des Gemeinsamen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands verfahrensmäßig weiterbearbeitet werden kann.

Daher handelt es sich um einen sogenannten "vorzeitigen Bebauungsplan" (§ 8 Abs. 4 BBauG).

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und steht in Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs (Karte III-26.2 und Kap. IV-1.09, 5.2.2).

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bebauungsplan faßte der Planungsausschuß der Stadt Karlsruhe am 26.02.1976 den Aufstellungsbeschluß.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gartenhausgebiet Weißes Rainle liegt zwischen der Ochsenstraße und der Kreisstraße 9654 auf einem nach Osten hin abfallenden Hanggelände und umfaßt eine Fläche von ca. 4,9 ha. Im oberen Teil sind bereits 12 Kleinbauten vorhanden.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gelände ist durch parallel in Nord-Süd-Richtung verlaufende Böschungen gegliedert. Die Böschungen sind mit einem breiten Saum hochgewachsener Feldgehölze bestanden. Diese müssen unbedingt in vollem Umfang erhalten bleiben. Durch die starke Abpflanzung an der Kreisstraße 9654, die nur an wenigen Stellen ergänzt werden muß, ist das Gelände kaum einsehbar.

Südwestlich des Baugebietes (jenseits der Ochsenstraße) befindet sich eine geordnete Mülldeponie, die noch einige Jahre betrieben wird.

Entlang des Waldes ist ein ca. 30 m breiter Streifen aus forstlichen und ökologischen Gründen von Bebauung freizuhalten.

4. Planungskonzept

4.1 Gartenhausgebiet

Um einer Zersiedelung des Gebietes entgegenzuwirken, wird eine Mindestgröße von 700 qm je Gartenhausgrundstück festgesetzt. Aufgrund der meist schmalen Grundstücke ist eine Sonderbauweise vorgesehen, nach der die Gartenhäuser 15,0 m Abstand voneinander erhalten.

4.2 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, durch Ausnutzen der Topographie, der vorhandenen Vegetation und durch weitere Pflanzungen die Gartenhausnutzung in die landschaftliche Situation zu integrieren. Die Ausweisung der Baubereiche für Gartenhäuser basiert deshalb auf den landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten des Hanggeländes und wurde, soweit wie möglich, in Anlehnung an die vorhandenen Kleinbauten vorgenommen. Das Gelände grenzt im Süden an die offene Feldflur, deshalb sind Gartenhäuser hier nur im nördlichen Teil der Grundstücke möglich. Der Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche wird mit einer Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen geschaffen.

Zur Einbindung der Gartenhäuser werden großkronige Bäume in deren Nahbereich gepflanzt.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kreisstraße 9654 und über die Ochsenstraße. Außerdem wurde sie so ergänzt, daß die Erreichbarkeit der bebaubaren Grundstücke über Geh- und Fahrrechte gesichert ist. Die Erschließungsanforderungen an das Gartenhausgebiet sind gering. Die öffentlichen Wege erhalten 3,0 m breite

Fahrbahnen. Da viele Spaziergänger die Wege benützen und außerdem Pkw's der Gartenbesitzer durch das Gebiet fahren, würde das Setzen der Zäune auf die Grundstücksgrenzen, die entlang des Zugangsweges verlaufen, eine unerträgliche Einengung des Straßenraumes für die Fußgänger bedeuten. Daher sind die Einfriedigungen zur optischen Verbreiterung des Straßenraumes 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Energie- und Wasserversorgungsanlagen sowie eine öffentliche Grundstücksentwässerung sind nicht vorgesehen.

5. Bodenordnung

Der Grundbesitz ist überwiegend privat. Ein Bodenordnungsverfahren erfolgt nicht. Die für die Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen werden erworben.

6. Flächenbilanz (überschlägig)

Gartenhausgebiet	ca. 4,8 ha	98 %
Verkehrsflächen	ca. 0,1 ha	2 %
Gesamt	4,9 ha	100 %

7. Kosten (überschlägig)

Grunderwerbskosten für Wegeverbreiterung und Wegerechte rd. 8.000 DM .

Ein teilweiser Rückersatz der Erschließungsaufwendungen kommt nicht in Betracht, da die Wege nur in einfacher Art als Feldwege hergestellt werden.

8. Finanzierung

Die Kosten werden in der mittelfristigen Finanzplanung zur Einplanung in die Haushalte 1983 ff vorgesehen.

S c h r i f t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet - Gartenhausgebiet (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind:

1.1.1.1 Pro Grundstück 1 Gartenhaus (weitere Gebäude sind nicht zulässig).
Gartenhäuser sind Gebäude bis max. 16 qm Grundfläche, einschließlich Vordach und überdachter Terrasse, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. Gartenhäuser dürfen keine Feuerstätten enthalten.

1.1.1.2 Auf den Grundstücken, für die keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, eine Geschirrhütte im Sinne des § 89 Abs. 1 Nr. 1 LBO.
Geschirrhütten sind Gebäude bis max. 15 cbm umbauten Raums. Die Hütten dürfen weder Fenster noch Vordach, keine überdachte Terrasse oder Pergola und keine Feuerstätte haben.

1.1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig, soweit sie über die räumliche Größe von 1.1.1.1 (Gartenhaus) oder 1.1.1.2 (Geschirrhütte) hinausgehen.

1.2 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sowie das Aufstellen von Campingwagen und dergleichen sind nicht zulässig.

1.3 Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Der Abstand benachbarter Gartenhäuser und Geschirrhütten muß mindestens 15,0 m betragen. Können wegen einer vorhandenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken diese 15,0 m nicht eingehalten werden, kann der Hüttenabstand auf 10,0 m verringert werden.

Grenzbebauung ist allgemein zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.4.1 Pflanzgebot in 8-m-Umkreis der Gartenhäuser und Geschirrhütten. Es müssen mindestens 3 großkronige Bäume wie Kirschen, Walnüsse, Ahorn und Linde gepflanzt werden.

1.4.2 Pflanzgebot in den Randbereichen: Nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher.

1.4.3 Bestandspflege: Ein dauerhafter Erhalt des Bestandes ist durch Ersatz von standortgerechten Gehölzen sicherzustellen wie: Ulme, Buche, Eiche, Feldahorn, Bergahorn, Liguster, Haselnuß, Hartriegel, Schneeball, Pfaffenhütchen usw.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gestalterische Festsetzungen § 111 LBO)
- 2.1 Die Gartenhäuser- und Geschirrhüttenaußenwände sind in Holz zu erstellen und in einem dunklen Holzfarbton zu behandeln. In Ausnahmefällen können auch andere Materialien, die im Farbton dem Holz ähnlich sind, zugelassen werden.
- 2.2 Die Dacheindeckung muß dunkelfarbig (dunkelrot, -braun, anthrazit) aus Ziegeln, Dachpappe, Bitumenwellplatten oder Wellasbestplatten erstellt werden.
- 2.3 Als Einfriedigung sind nur Hecken bis 1,6 m Höhe zulässig, in die ein Maschendrahtzaun ohne Stacheldraht mit Holz- oder Stahlpfosten eingezogen werden kann. Die Einfriedigungen sind entlang des Zugangsweges 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- 2.4 Auffüllungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 50 cm zulässig. Ausnahmen hiervon sind notwendige Abgrabungen nach 2.5
- 2.5 Bei Hanglage der Gartenhäuser und Hütten ist die Fußbodenhöhe so zu wählen, daß die hangabwärts gelegene Seite der Bauten die natürliche Geländehöhe behält und hangauf eingegraben wird.
- 2.6 Die maximale Traufhöhe darf 2,3 m und die maximale Gesamthöhe 3,3 m betragen.

H i n w e i s e

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.10.1977 gültigen Fassung (BGB Teil I vom 20.09.1977, Nr. 63, S. 1763).
2. Es ist nicht beabsichtigt, das geplante Gartenhausgebiet mit Wasser zu versorgen. Dasselbe gilt demzufolge auch für eine öffentliche Entsorgung.
3. Die in den Gartenhausgebieten anfallenden pflanzlichen Abfälle sind zu verkompostieren. Hausmüllähnliche Abfälle sind in die dem Wohngrundstück des jeweiligen Gartenbesitzers zugeordneten Hausmüllgefäße einzubringen.

4. Die Aufteilung der Verkehrsfläche sowie die Abmessungen bei Böschungen und Stützmauern sind **unverbindlich**.
5. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DschG wird verwiesen.

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 21.06.1983 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs.5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 21.10.1983 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

H. Schmitt
Schmitt
Stadtsyndikus

Beschluß des Planungs-
ausschusses zur Aufstel-
lung eines Bebauungsplans
(§ 2 Abs. 1 BBauG)

am 26.02.1976
.....

Bebauungsplanentwurf vom
Gemeinderat gebilligt
(zugleich Auslegungsbe-
schluß)

am 20.04.1982
.....

Öffentliche Auslegung des
Bebauungsplans gem. § 2 a
Abs. 6 BBauG

vom 10.05.82 bis 11.06.82

Vom Gemeinderat als Sat-
zung (§ 10 BBauG) beschlos-
sen

am 21.06.1983
.....

Genehmigt durch das Regie-
rungspräsidium Karlsruhe
(§ 11 BBauG, § 111 Abs. 5
Satz 2 LBO) unter
Nr. 13-24/0218/182..

am 03.10.1983
.....

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

am 21.10.1983
.....

Beim Stadtplanungsamt zu
jedermann Einsicht bereit-
gehalten (§ 12 Satz 1
BBauG, n. F.)

ab 21.10.1983
.....

Nr. 13-24/0218/182

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 23.10.1983

Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag

gez. Jung