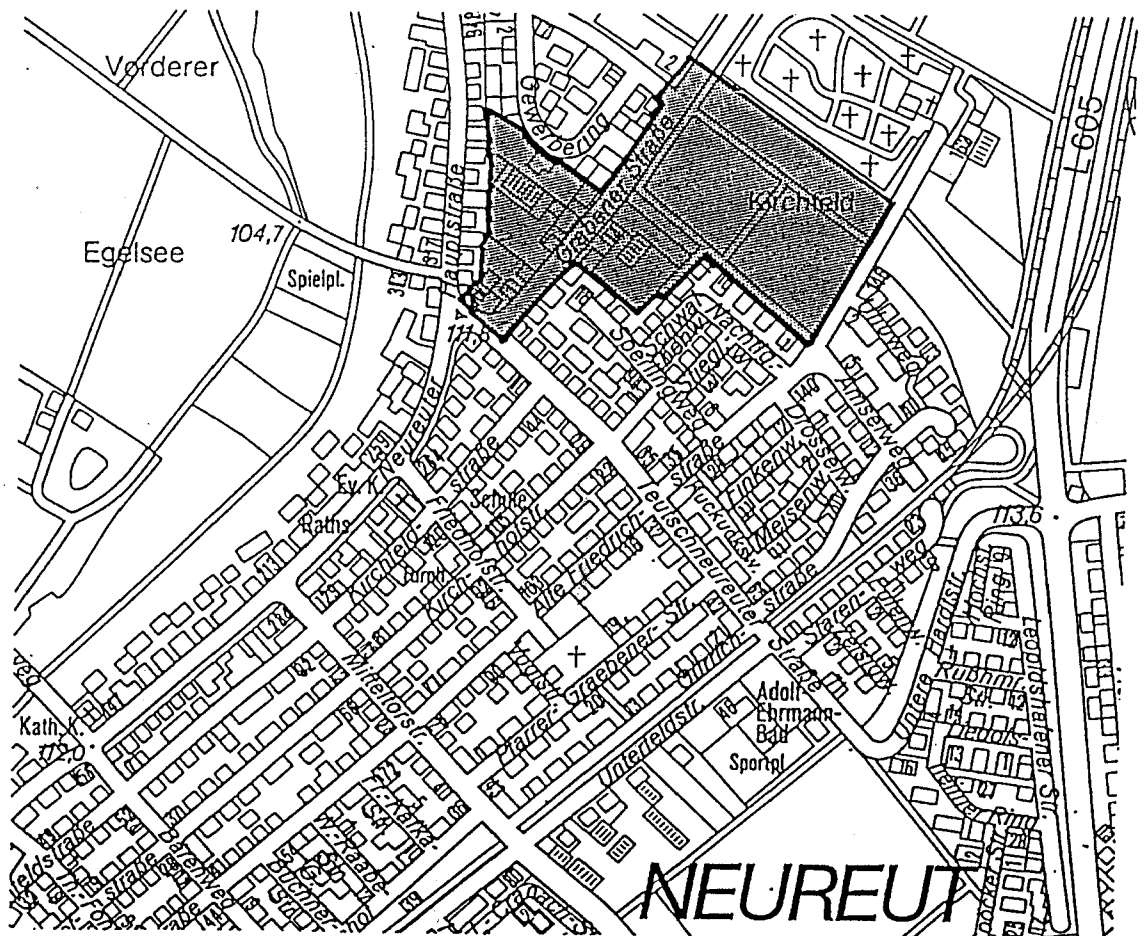
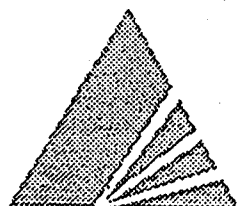


Bebauungsplan

Vogelsiedlung, Nördliche Erweiterung



Begründung,
Textfestsetzungen, Hinweise
Fassung 12. Mai 1995



VERFAHREN

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 02.03.89 / 06.09.90

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschluß
gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO

am 24.01.1995

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO

vom 13.02.1995 bis 27.02.1995

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 18.07.1995

AZ _____
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe,

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als
Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, den 01.08.1995



Sack

Erster Bürgermeister

~~Professor Dr. Seiler~~
Oberbürgermeister



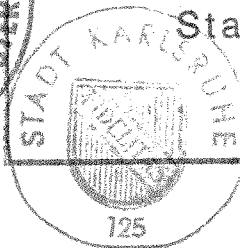
Der durch Beschluß des Gemeinderats
vom 18.07.1995 als Satzung beschlossene
Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB u. § 73
Abs. 6 der LBO mit der Bekanntmachung
am 08.09.1995 in Kraft getreten.

Karlsruhe, den 15.09.1995

Stadt Karlsruhe


Vogele

Stadtsyndikus



In Kraft getreten (§ 12 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-
machung

am 08.09.1995

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 2 BauGB)

ab 08.09.1995

Bebauungsplan "Vogelsiedlung - nördliche Erweiterung", Karlsruhe-Neureut

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Stadt Karlsruhe sieht sich seit einiger Zeit einer stark steigenden Wohnungsnachfrage gegenüber. Eine große Anzahl von Zuziehenden, die wachsende Zahl der Einpersonen-Haushalte und die Erhöhung des Wohnflächenanteils in m² pro Einwohner haben auf dem Wohnungsmarkt zu einer kritischen Situation geführt. Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung werden seitens der Stadt erhebliche Anstrengungen unternommen. Im Bereich der Innenstadtentwicklung sind insbesondere die beschleunigte Nutzung der Baulücken, der Ausbau von Dachgeschossen und die bauliche Nachverdichtung (z.B. durch Aufstockung, Anbauten) vorgesehen. Diese Maßnahmen reichen jedoch bei weitem nicht aus, um den Bedarf zu decken. Die Bereitstellung von neuen Bauflächen ist notwendig. Der vorliegende Bebauungsplan soll kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schaffen und somit diesem Anliegen Rechnung tragen.

Durch die mehrseitige Einbindung des Plangebiets in bebaute Bereiche sind hier günstige Voraussetzungen gegeben. Westlich der Grabener Straße liegt ein Gewerbegebiet, im Süden und Osten schließen Wohngebiete an. Daneben ist die Erschließung durch ausreichend dimensionierte Straßen vorbereitet. Auf die vorhandene Infrastruktur, insbesondere die Versorgungsmöglichkeiten und Dienstleistungen, kann zurückgegriffen werden.

Die vom Gesetzgeber vorgesehenen verfahrensrechtlichen Erleichterungen im Rahmen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes sowie des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes werden wahrgenommen.

2. Bauleitplanung

Das Gelände ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe überwiegend als Wohngebiet, in Teilen als Mischgebiet dargestellt. Ein Geländestreifen im Norden zum Friedhof hin ist für Kleingärten reserviert. Der Bebauungsplan ist aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

Für den Geländestreifen für Kleingärten ist eine abweichende Nutzung vorgesehen: er wird zum kleineren Teil dem Baugebiet zugeschlagen, zum größeren Teil als öffentliches Grün gesichert, um der Ausgleichspflicht nach § 8 a BNatschG nachzukommen.

Im Süden, Osten und Westen grenzen rechtskräftige Bebauungspläne an bzw. überlappen den räumlichen Geltungsbereich:

- Nr. 476: Kirchfeld, nördlich der Waldhornstraße (heutige Teuschneureuter Straße),
- Nr. 477: Amselweg,
- Nr. 482: Neureut-Nord,
- Nr. 619: Neureuter Hauptstraße - Gartenberge, 1. Abschnitt (Bärenweg bis Gässle),
- Nr. 672: Neureuter Hauptstraße - Gartenberge, 2. Abschnitt (Gässle bis Am Zinken).

3. Bestand

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse, einem Gebiet mit vorwiegend sandigen und kiesigen Böden. Das leicht bewegte Gelände wurde im Bereich östlich der Grabener Straße bisher vorwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch, im Bereich westlich der Grabener Straße gemischt genutzt. Durch die aufgeschütteten angrenzenden Straßen und Baugebiete wirkt die flache Senke im Zentrum der Hauptfläche besonders deutlich. Hier bestimmen wenige Einzelbäume und Kleingartennutzung die sonst landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im südwestlich angrenzenden Bereich bestehen Reste einer Baumschule mit Obstbäumen und Reihen von Nadelgehölzen. Westlich der Grabener Straße sind die großen Gärten durch Gruppen großer Bäume geprägt.

Die potentielle natürliche Vegetation wären Buchen-Eichen-Wälder.

3.2 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sind innerhalb des Plangebiets durch zwei bestehende Tankstellen und eine stillgelegte Tankstelle gegeben.

3.3 Bebauung/Nutzungen

Auf dem Gelände besteht an der Grabener Straße bereits eine lockere Bebauung, die in die Planung integriert werden soll:

- auf der Ostseite ist eine Gärtnerei und eine Tankstelle. Die Gärtnerei wird in den nächsten Jahren die Pflanzflächen aufgeben.
- Auf der Westseite neben Wohnhäusern eine Gärtnerei, eine Gastwirtschaft und eine Tankstelle. Die Gärtnerei wird in den nächsten Jahren die Pflanzflächen aufgeben und den Betrieb nur noch als Gewächshaus auf den Grundstücken Flst.Nr. 1001 und 1005 (in Teilbereichen) weiterführen. Die Gebäude sollen zum Teil in die Planung integriert werden.

Nördlich davon grenzt ein Gewerbegebiet an. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Grundstücke aber bislang nur locker bebaut, die Freiflächen vorwiegend als Garten genutzt.

An den im Westen anschließenden Grundstücken (Bebauung Neureuter Hauptstraße) bestehen einige als Wohn- oder Wirtschaftsgebäude genutzte Hintergebäude. Einige ragen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Für diese Gebäude ist im angrenzenden Bebauungsplan "Neureuter Hauptstraße - Gartenberge, 2. Abschnitt (Gäße bis Am Zinken)" kein Baubereich ausgewiesen. Sie unterliegen dem Bestandsschutz.

Die südlich angrenzende Bebauung der Vogelsiedlung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise sowie Reihenhäusgruppen am Nachtigallenweg. An der Alten Friedrichstraße bestehen einige kleine Läden sowie ein Kindergarten. Das Ortszentrum von Neureut mit Rathaus, Schule etc. ist ca. 400 m vom Plangebiet entfernt.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Grabener Straße, die Alte Friedrichstraße sowie den Gewerbering erschlossen. Die Grabener Straße ist dabei an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (Straße nach Eggenstein bzw. zum Anschluß B 36).

3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Grabener Straße verkehrt eine Buslinie mit Haltestelle an der Kreuzung zur Neureuter Hauptstraße. Ca. 250 m bis 700 m östlich des Plangebiets liegt die Haltestelle der Stadtbahnlinien S1 und S11 vom Alb tal über Karlsruhe nach Eggenstein-Leopoldshafen.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Die Vogelsiedlung wird im Trennsystem entwässert, wobei die Kanäle bedingt durch das ebene Gelände hoch liegen. Im Bereich des Feldweges Flurstück Nr. 11129 liegt ein Regenwassersammler DN 1300 (Luftwaffenkanal), der zu einer Hebeanlage im Gewerbegebiet führt. Die Kanäle in der Grabener Straße werden in den kommenden Jahren erneuert und tiefer gelegt.

4. Planungskonzept

4.1 Planänderung

Die Bebauungspläne "Kirchfeld, nördlich der Waldhornstraße" (heutige Teutschneureuter Straße) und "Neureut-Nord" werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

An der Grabener Straße soll entsprechend dem Bestand eine Bebauung mit gemischt genutzten Gebäuden entstehen, die den stärkeren Schallimmissionen dieser Straße und des angrenzenden Gewerbegebietes angepaßt sind.

Die Nutzung wechselt innerhalb des Baublocks zu Allgemeinem Wohngebiet, um die angrenzenden Straßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet sind, nicht mit Gewerbeverkehr zu belasten. Die Bebauung des Mischgebiets dient auch zur Abschirmung der dahinter liegenden Wohngebiete. Diese werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um auch die notwendigen Ergänzungsnutzungen zur Versorgung des Gebiets zu ermöglichen. Im Mischgebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da die Schallemissionen und der Parksuchverkehr zu Störungen der angrenzenden Wohngebiete führen würden.

In dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich sind bisher keine ausgesprochenen gewerblichen Nutzungen vorhanden, die den Rahmen der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Immissionen gänzlich ausschöpfen. Unter Berücksichtigung der Situation wird eine angrenzende Wohnbebauung für vertretbar erachtet.

Es muß dabei sichergestellt werden, daß sich die Situation im Gewerbegebiet nicht derart verändert, daß im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr zu vertretende Verschlechterungen eintreten. Es ist daher notwendig, abweichend von § 8 BauNVO nur solche Betriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die allgemeine Zweckbestimmung bleibt damit noch gewahrt, weil im übrigen der Nutzungskatalog des Gewerbegebietes bis auf den Ausschluß von Vergnügungsstätten fortgilt.

Für die im Westen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragenden und als Wohn- oder Wirtschaftsgebäude genutzten Hintergebäude der Bebauung an der Neureuter Hauptstraße gilt Bestandschutz. Für sie werden entsprechend des angrenzenden Bebauungsplans "Neureuter Hauptstraße-Gartenberge, 2. Abschnitt (Gäble bis Am Zinken)" keine Baubereiche ausgewiesen. Zwischen den bestehenden Gebäuden und der hinteren Baugrenze beträgt der Abstand etwa 7,0 m. Hier kann ein Abbruch, ein Teilabbruch oder eine Ausnahme auf Grundlage der Vorschriften des § 7 Abs. 3 Ziff. 2 LBO vorgenommen werden.

4.3

Maß der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete entlang der Grabener Straße wird mit Rücksicht auf die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Östlich der Grabener Straße wird in Teilbereichen für das Erdgeschoß eine Bautiefe von max. 18,0 m zugelassen, um eine sinnvolle gewerbliche Nutzung zu ermöglichen; die Obergeschosse sollen dagegen vorwiegend dem Wohnen oder ggfls. der Büronutzung dienen. Über der Erdgeschoßebene wird daher eine Bautiefe von max. 14,0 m zugelassen.

Für das Gewerbegebiet ist eine geringere GRZ (0,6) bzw. GFZ (1,6) vorgesehen, als nach § 17 BauNVO zulässig ist, um die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans weiterhin gelten zu lassen.

In den Teilbereichen, die zur bestehenden Bebauung an der Neureuter Hauptstraße angrenzen, sind aufgrund des Grundstückszuschnittes sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen zu erwarten. Hier wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Größe der Grundfläche bzw. Geschoßfläche festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, Mindestgrundstücksgrößen festzulegen.

In den Teilbereichen, die zur bestehenden Bebauung am Nachtigallenweg angrenzen, sollen in Fortführung der bestehenden Bebauung Reihenhaussgruppen oder Doppelhäuser auf großen Grundstücken entstehen. Hier wird eine geringere Grundflächenzahl (0,3) festgesetzt.

Für die übrige Wohnbebauung wurde für die Grundflächenzahl der Höchstwert nach § 17 BauNVO (0,4) eingesetzt, um eine angemessene Verdichtung im Baugebiet zu ermöglichen.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung wird Zweigeschossigkeit ermöglicht bzw. in bestimmten Bereichen aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sogar gefordert.

Im Gewerbegebiet wird Dreigeschossigkeit vorgesehen, um die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans weiterhin gelten zu lassen.

4.4

Bauweise

Die Bebauung soll sich im Maßstab an die bestehende Vogelsiedlung anpassen, allerdings ist die vorwiegende Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken nicht mehr zeitgemäß: es sollen auch verdichtete Wohnformen wie Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser möglich sein.

Zur Straße hin sind durchgehend Baulinien vorgesehen, um ein möglichst geschlossenes Straßenbild zu erzeugen. Zu diesem Zweck wurden die Wandhöhen begrenzt; auf maximal 7,0 m in den Bereichen, für die zweigeschossige Bebauung möglich bzw. gefordert ist. Im Bereich 7 ist in Teilbereichen nur eine eingeschossige Bebauung zulässig. Hier wird zur Beschränkung der Höhenentwicklung eine Wandhöhe von maximal 4,5 m festgesetzt.

Die Vorgartenbereiche sind knapp gehalten zugunsten eines größeren Gartens.

Da die Gebäude vorwiegend ost-westlich ausgerichtet sind, wird für die Gebäudegruppen, deren Gartenbereiche nach Westen orientiert sind, eine verdichtete Bauform vorgesehen (Kettenhäuser, Reihenhäuser). Sinngemäß wird für diejenigen Gebäudegruppen, deren Gärten nach Osten liegen, eine weniger verdichtete Bauform ermöglicht (Einzelhäuser, Doppelhäuser), um eine dreiseitige Belichtung und einen größeren Gartenanteil zu erreichen.

4.5 Baugestaltung

Als Dachform wird das in den angrenzenden Wohngebieten vorherrschende Satteldach festgesetzt, die Dachneigung in Anlehnung an den Bestand differenziert: im östlichen Teil entsprechend der Vogelsiedlung 30 - 35°, im westlichen Teil entsprechend dem Dorfkern 35 - 40°. Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachaufbauten getroffen und Dacheinschnitte auf der Seite der Erschließungsstraße ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund soll die Kombination von Dachgaupen und Dacheinschnitten auf derselben Dachfläche nicht möglich sein.

Im Gewerbegebiet ist entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan die Dachform keinen Beschränkungen unterworfen.

4.6 Erschließung

4.6.1 ÖPNV

Eine Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr ist durch die Buslinie in der Grabener Straße und die Nähe zur Haltestelle der Stadtbahn gegeben (siehe Punkt 3.4.2)

4.6.2 Individualverkehr

Bereich östlich der Grabener Straße:

Die Zufahrt ist durch Anschlüsse an die Grabener Straße, im Osten durch einen Anschluß an die Alte Friedrichstraße vorgesehen. Durch diese Form der Erschließung des Ostteils wird direkter Durchgangsverkehr vermieden. Der nördliche Anschluß bindet an den am Ortseingang platzierten Kreisverkehr an.

Alle anderen nord-südgerichteten Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet.

Die Trasse des vorhandenen Regenwassersammlers wird als Weg beibehalten. Die Durchfahrt wird durch Sperrpfosten eingeschränkt. Im Bereich der Kopfbebauung der Stichstraßen ist der Weg auf 7,8 m aufgeweitet, um die Zufahrt zu den Garagen und eine Umfahrt für Entsorgungsfahrzeuge zu ermöglichen. Die Aufweitung dient auch als Wendehammer für Pkw.

Bereich westlich der Grabener Straße:

Das Wohngebiet ist durch eine Stichstraße erschlossen, die sich in eine Schleife aufspaltet und verkehrsberuhigt ausgebaut ist.

Das Gewerbegebiet ist durch die vorhandene Straße "Gewerbering" erschlossen.

4.6.3 Ruhender Verkehr

Die Parkierung soll vorwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht sein. Im Straßenraum wird entlang den Haupteerschließungsstraßen ein entsprechender Anteil an öffentlichen Stellplätzen in Form von Senkrechtparkierung ausgewiesen, in den verkehrsberuhigten Bereichen überwiegend als Längsparkierung.

4.6.4 Fuß- und Radwege

Für Fußgänger und Radfahrer werden neben den vorhandenen Wegen entlang der Grabener Straße und der Alten Friedrichstraße sowie dem Weg über dem Luftwaffenkanal zahlreiche Verbindungen durch das Gebiet ermöglicht, i.d.R. im Rahmen von verkehrsberuhigten Bereichen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt von der Grabener Straße, der Alten Friedrichstraße und dem Nachtigallenweg aus.

Für den Bereich östlich der Grabener Straße ist für die Abwasserentsorgung das Trennsystem vorgesehen. Dabei werden der bestehende Regenwassersammler im Norden des Plangebiets sowie der Schmutzwasserkanal im Nachtigallenweg herangezogen. Hierfür ist ein Leitungsrecht über ein Anliegergrundstück erforderlich.

Für den Bereich westlich der Grabener Straße ist die Abwasserentsorgung im Mischsystem vorgesehen.

Die Versorgung mit Gas, Strom, Trink- und Löschwasser erfolgt von den umliegenden Straßen aus. Für eine Umspannstation ist ein Standort ausgewiesen.

4.8 Grünordnung

Im Bereich der bestehenden Gärtnerei werden die vorhandenen Bäume, die zum Teil ortsuntypisch und zu eng gepflanzt sind, durch die Auffüllung des Geländes auf die vorgesehene Endhöhe und die Baumaßnahmen entfallen müssen. Im Bereich westlich der Grabener Straße kann ein Teil des Bestandes, der nicht in Baubereiche fällt, erhalten werden. Die zu erhaltenden und die entfallenden Bäume sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Zur Eingrünung des Baugebietes sind u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ergänzung der bestehenden Baumreihe in der Grabener Straße,
- Bepflanzung der Erschließungsstraßen und verkehrsberuhigten Bereiche mit Baumreihen,
- Heckenpflanzungen mit standorttypischen Laubgehölzen im privaten und öffentlichen Raum.

Kinderspielplätze:

Die ausgewiesenen Kinderspielplätze liegen jeweils zentral im Planungsgebiet und ihrem Einzugsbereich. Dies begünstigt Begegnungen und Kontakte im Wohnbereich für Kinder und Erwachsene. Die Führung eines Fußweges entlang der Südseite des östlichen Spielplatzes sowie die grünplanerische Einbindung durch eine Baumreihe und Hecken gewährleistet die Beispielbarkeit der gesamten Fläche, die Abschirmung der nördlichen Privatgrundstücke sowie die erwünschte soziale Kontrolle.

Die Fläche zwischen der geplanten nördlichen Bebauung und dem Friedhof wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die der Infrastruktur des Baugebietes und dem Übergang zur freien Landschaft sowie dem Abstand zum Friedhof dient. Sie wird derzeit ackerbaulich genutzt. Auf die im Flächennutzungsplan vorgesehene Anlage von Kleingärten wird zugunsten einer öffentlichen Grünfläche, durch die mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Friedhofsnutzung vermieden werden und wegen der vorrangigen Belange des ökologischen Ausgleichs und des Arten- und Biotopschutzes an dieser Stelle verzichtet.

Für das Baugebiet entsteht nach § 8 a BNatschG ein Ausgleichsbedarf. Dieser beruht auf dem unterschiedlichen ökologischen Wert des Geländes vor und nach der Bebauung, wobei alle innerhalb des Plangebietes vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt werden. Für den ökologischen Wertverlust ist, soweit möglich, innerhalb des Bebauungsplangebietes entsprechender Ausgleich zu schaffen.

Mit der Umwandlung der Äcker in eine Grünfläche von landschaftlichem Charakter (Wiese mit Gruppen von fruchttragenden Bäumen und einheimischen Sträuchern) wird dem Rechnung getragen. Die geplante Grünfläche bietet gesicherten Lebensraum für Pflanzen und Tiere wie z.B. Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten und kann somit dem Arten- und Biotopschutz und der Biotopvernetzung dienen.

5. Verkehrslärm

Das Planungsgebiet ist von Verkehrslärmemissionen der Grabener Straße belastet. In erster Linie sind davon die entlang der Grabener Straße vorgesehenen Mischgebietsflächen betroffen.

In der städtebaulichen Planung sollen im Mischgebiet die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts eingehalten werden.

Sowohl diese als auch die höheren Grenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts, welche beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen gelten, werden überschritten. Am Rande der Bebauung gegenüber der Grabener Straße werden zwischen 66 und 68 dB(A) tagsüber bzw. 57 und 58 dB(A) nachts erreicht.

Aktiver Schallschutz an der Straße scheidet aus, weshalb nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen können. Aufgrund der Belastungshöhe genügen Fenster der Schallschutzklasse 2. Moderne, übliche isolierverglaste Fenster entsprechen dieser Güte.

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch ist erforderlich.

7. Geländeauffüllung

Das ganze Gelände im Bereich östlich der Grabener Straße liegt unter der für die Entwässerung erforderlichen Höhe. Alle Straßen werden auf die notwendige Höhe angelegt.

Im Bereich südlich der Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße "Am Zinken" müssen die Grundstücke auf eine gemeinsame mittlere Geländehöhe aufgeschüttet werden. Dies dient zum einen dem Massenausgleich innerhalb des Baugebietes (Kelleraushub), zum anderen der einheitlichen Gestaltung der Gartenbereiche und der sie umgebenden Bebauung. So werden Verschattungs- und Nutzungsprobleme innerhalb der kleinen Gartenbereiche vermieden, die durch einen Höhenunterschied von bis zu 3,0 m zwischen Straße und natürlichem Gelände entstehen könnten.

Im Bereich nördlich der Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße "Am Zinken" sind die Gartenzonen nördlich der Baubereiche auf dem bestehenden Niveau zu belassen, um einen bruchlosen Übergang an die angrenzende, naturbelassene Ausgleichsfläche zu ermöglichen. Die Vorgartenzone muß dagegen an die Straßenhöhe angepaßt werden, um ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen. Die Anpassung an das natürliche Gelände muß im Bereich zwischen Baulinie und hinterer Baugrenze erfolgen. In Teilbereichen kann sich dadurch eine Bebauung ergeben, die zur öffentlichen Grünfläche hin dreigeschossig in Erscheinung tritt.

Durch die Anlage der Straßen und durch die Aufschüttung sind zu den bestehenden Grundstücken hin ggfs. Stützmauern erforderlich.

8. Statistik

8.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4,99 ha	46,9 %
Mischgebiet	ca. 1,51 ha	14,2 %
Gewerbegebiet	ca. 0,68 ha	6,4 %
Verkehrsflächen:		
- Gebieterschließung	ca. 1,61 ha	15,1 %
- Best.überörtl. Straße	ca. 0,78 ha	7,3 %
- Versorgungsanlagen	ca. 0,01 ha	0,1 %
- Ausgleichsfläche	ca. 0,82 ha	7,7 %
- Öffentliche Grünfläche	ca. 0,24 ha	2,3 %
<hr/>		
Gesamtfläche	ca. 10,64 ha	100,0 %

8.2 Geplante Bebauung

Bruttogeschoßfläche	
WA	ca. 39.900 m ²
MI	ca. 12.000 m ²
<hr/>	
Gesamt:	ca. 51.900 m ²

Zahl der Wohneinheiten ca. 300 WE

9. Kosten überschlägig

9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Erdbewegung und Freilegung	ca. 2.200.000 DM
Fahrbahn	ca. 105.000 DM
Bordsteine	ca. 117.000 DM
Verschleißdecke	ca. 108.000 DM
Verkehrsberuhigte Bereiche	ca. 241.000 DM
Parkierungsflächen	ca. 108.000 DM
Grünflächen	ca. 6.000 DM
Gehwege	ca. 205.000 DM
Verbindungswege	ca. 466.000 DM
Saumsteine	ca. 1.000 DM
Entwässerung	ca. 469.000 DM
Einzelbäume	ca. 224.000 DM
Beleuchtung	ca. 133.000 DM
<hr/>	
	ca. 4.383.000 DM
90 % Rückersatz	ca. 3.944.700 DM
Stadtanteil	ca. 438.300 DM

9.2 Öffentliche Grünfläche/Ausgleichsmaßnahmen nach
§ 8a BNatSchG

Wiese	ca.	48.000 DM
Baumpflanzungen	ca.	16.000 DM
Strauchpflanzungen	ca.	6.000 DM
		<hr/>
	ca.	70.000 DM
100 % Rückersatz	ca.	70.000 DM
Stadtanteil	----	

9.3 Erschließungskosten zu Lasten der Stadt

Grünflächen	ca.	37.000 DM
Verbindungswege	ca.	19.000 DM
Saumsteine	ca.	8.000 DM
Beleuchtung	ca.	8.000 DM
Entwässerung		
- Östlich der Grabener Straße (Trennsystem)	ca.	1.200.000 DM
- Westlich der Grabener Straße (Mischsystem)	ca.	400.000 DM
Kinderspielplatz		
- Östlich der Grabener Straße	ca.	140.000 DM
- Westlich der Grabener Straße	ca.	42.000 DM
Umbau der Grabener Straße		
- Straßenumbau	ca.	1.200.000 DM
- Verkehrsgrün	ca.	55.000 DM
		<hr/>
	ca.	3.109.000 DM

9.4 Städtische Kosten insgesamt

aus 9.1	ca.	438.300 DM
aus 9.2	ca.	---
aus 9.3	ca.	3.109.000 DM
		<hr/>
Gesamt	ca.	3.547.300 DM

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 479).

- 1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 8 und Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

- 1.1.2 Gewerbegebiet

Es gilt § 8 BauNVO mit der Maßgabe, daß Gewerbebetriebe aller Art nur soweit zulässig sind, als sie das Wohnen innerhalb und außerhalb des Gewerbegebietes nicht wesentlich stören. Ferner sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig und Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

- 1.2 Garagen und Stellplätze

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze nur auf den im Plan ausgewiesenen Bereichen zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.

Die Einschränkungen der Sätze 1 und 2 gelten nicht für Stellplätze und Garagen, die innerhalb von Hauptgebäuden untergebracht werden.

- 1.3 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Kinderspieleinrichtungen, Teppichklopfstangen und unüberdachte Pergolen zulässig. Wintergärten sind zulässig, soweit sie die rückwärtige Baugrenze nicht mehr als 2,0 m überschreiten.

1.4 Abweichende Bauweise

Es gelten die Bestimmungen der BauNVO für Einzelhäuser in offener Bauweise, jedoch mit der Abweichung, daß zur südwestlichen Grundstücksgrenze der doppelte Abstand nach § 6 LBO einzuhalten ist. Zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ist die Einhaltung eines Abstands nicht erforderlich.

1.5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind standortgerechte mittelkronige bzw. kleinkronige Laubbaumarten zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden. Im übrigen ist auf jedem Baugrundstück mit einer Fläche ab 300 m² mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

In den Vorgartenbereichen (vgl. Ziffer 2.3 der Textfestsetzungen) sind Baumpflanzungen außer in den im zeichnerischen Teil dargestellten Fällen erst ab einem Abstand von 2,50 m von der vorderen Grundstücksgrenze (Gehweghinterkante, Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen Standorten sind Hecken aus standortgerechten Laubholzarten wie z.B. Hainbuche, Liguster, Kornelkirsche, Spierstrauch, Schneeball, Schneebeere zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die öffentliche Grünfläche (Wiese) ist mit fruchttragenden Bäumen wie Obstbäumen, Walnüssen, Wildkirschen, Mehlbeeren sowie einheimischen Sträuchern wie Wildrosen, Rainweide, Wolliger Schneeball, Hartriegel und Hasel in Einzelstellung oder in Gruppen zu bepflanzen.

1.6 Flächen für Aufschüttungen

Aufschüttungen außerhalb der Baubereiche sind nach Maßgabe der Ziffer 2.4 der Textfestsetzungen zulässig.

Im übrigen dürfen Aufschüttungen in nicht überbaubaren Bereichen - ausgenommen Terrassen nach Satz 4 - erfolgen, soweit sie in ihrer Tiefenentwicklung nicht über ansonsten bestehende rückwärtige Baugrenzen des jeweiligen Grundstücks hinausgehen. Die Höhe dieser Aufschüttungen wird auf das Niveau der Gehweghinterkante begrenzt.

Aufschüttungen für Terrassen bis zu einer Fläche von 12 m² sind außerhalb der Baubereiche ebenfalls zulässig.

Abgrabungen außerhalb der Baubereiche sind unzulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 1. April 1985 (GBl. S. 51), 22. Februar 1988 (GBl. S. 55), 8. Januar 1990 (GBl. S. 1), 17. Dezember 1990 (GBl. S. 426).

2.1 Gebäudehöhen

Die Wandhöhe (Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut) darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 7 m gegenüber der Gehweghinterkante des Erschließungsweges betragen; dabei ist ein Sockel von mindestens 0,30 m auszubilden.

In Bereichen mit maximal eingeschossiger Bebauung ist eine Wandhöhe bis zu 4,5 m zulässig.

2.2 Dachform/Dachgestaltung

Im Bereich 7 sind - soweit hier eine maximal eingeschossige Bebauung zugelassen ist - auch Flachdächer zulässig.

Es sind Einzelgaupen mit einer Breite von bis zu 1,50 m zulässig, wobei die Summe aller Einzelgaupenbreiten die Hälfte der Gebäudelänge pro Gebäudeeinheit nicht überschreiten darf.

Gaupen müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,5 m, zur Gebäudetrennwand (bei gereihten Häusern) von mind. 1,25 m einhalten.

Zwischen den Einzelgaupen ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

Unterhalb der Gaupe muß die Dachhaut mind. 0,5 m breit durchlaufen.

Dacheinschnitte sind nur auf den der Erschließungsseite abgewandten Dachflächen zulässig.

Dacheinschnitte und Dachgaupen auf derselben Dachfläche sind unzulässig.

2.3 Vorgärten/nicht überbaute Grundstücksflächen

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baulinien/Baugrenzen. Verlaufen die nach Satz 1 maßgeblichen Baulinien/Baugrenzen nicht über die gesamte Straßenfront eines Grundstückes, sind die Vorgärten in entsprechender Tiefe bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen auszudehnen.

Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Lager-, Parkierungs- oder innere Erschließungsfläche ist unzulässig.

2.4 Aufschüttungen

Im Bereich östlich der Grabener Straße und südlich der Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße "Am Zinken" sind die Grundstücke auf die Höhe der Gehweghinterkante aufzuschütten.

Im Bereich östlich der Grabener Straße und nördlich der Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße "Am Zinken" sind die Grundstücke im Bereich des Vorgartens jeweils auf die Höhe der Gehweghinterkante aufzuschütten. Die Anpassung an das natürliche Gelände hat im Bereich zwischen Baulinie und hinterer Baugrenze durch Böschungen oder Mauern zu erfolgen.

Darüber hinaus sind Aufschüttungen außerhalb der Baubereiche nur für Terrassen zulässig, soweit diese eine Fläche von 12 m² nicht überschreiten.

Die bei der Herstellung der Straßen entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken anzulegen. Statt einer Böschung sind auch Stützmauern zulässig.

2.5 Einfriedigungen

In Vorgartenbereichen sind im Allgemeinen Wohngebiet Einfriedigungen nur bis zu 0,70 m Höhe zulässig. Im Mischgebiet nur bis 1,20 m.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Hecken müssen mind. 1,50 m, höchstens 2,00 m hoch sein.

Für Heckenpflanzungen gegenüber der öffentlichen Grünanlage sind standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie nicht oberhalb der Traufe angeordnet werden und müssen folgende Maße einhalten:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis max. 0,70 m Höhe.

Feststehende Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 2 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Für Wasser- und Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke nicht weiter als 15 m von der für die Müllfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine eventuelle Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag sind Pläne über den Standplatz und den Transportweg zur Genehmigung vorzulegen. Die Größen der Abfallbehälter zur Entsorgung von Müll und Wertstoffen werden im Zuge des Baugesuches festgelegt.

Die Vermeidung und Verwertung von Abfällen ist der Abfallentsorgung vorzuziehen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sollen im Bereich der Garageneinfahrten verlegt werden, um Baumpflanzungen im Straßenraum nicht zu verhindern (Abstand von Abwasserleitungen: 3,50 m, von anderen Leitungen: 2,50 m).

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoß gewährleistet. Tieferliegende Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

3. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Flurdenkmale

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, Außenstelle Karlsruhe, Abt. Bodendenkmalpflege, Referat 22, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen 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 Denkmalschutzgesetz. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Durmersheimer Straße 55, 76185 Karlsruhe, abzustimmen.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die seit 22. Oktober 1994 in Kraft getretene Satzung über die einstweilige Sicherstellung von Bäumen auf dem Gebiet der Stadt Karlsruhe verwiesen.

6. Geländeaufschüttung/Erdaushub

Die Qualität des Auffüllmaterials muß gewährleistet sein. Zumindest für die obere Schicht von 1,5 m Auftrag darf kein Abbruchmaterial verwendet werden. Da nicht bis zur Standfestigkeit verdichtet werden kann, ist mit jahrelangen Setzungen zu rechnen.

Der gesamte Mutterboden muß abgeschoben, in Mieten nicht über 2,0 m Höhe zwischengelagert, durch Einsaat von Gründüngung (z.B. Senf, einjährige Lupine u.ä.) geschützt und nach der Auffüllung im Bereich der späteren Gärten aufgebracht werden. Erdaushub ist auf eventuelle Bodenverunreinigungen zu überprüfen und, soweit erforderlich, geordnet zu entsorgen. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern und auf seine Unbedenklichkeit hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen zu untersuchen. Für Auffüllungen benutzter Boden muß frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein.

Im übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bodenschutzgesetz) vom 24. Juni 1992 verwiesen.


Für Auffüllmaßnahmen kann auf die Bodenbörse des Amtes für Abfallwirtschaft zurückgegriffen werden.

7. 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 20a, 76133 Karlsruhe, zu melden.

Karlsruhe, den 03.05.1993
Fassung vom 12.05.1995

Stadtplanungsamt


Schott

