

Gemeinde K a r l s f e l d

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 a
Bereich: Krennoosstraße/Friedhofsweg

E. B E G R Ü N D U N G

1. Planungsentwicklung/Anlaß der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 37 a ist seit 24.5.76 rechtskräftig und wurde in den darauffolgenden Jahren durch die ELWOBAU realisiert. Mit Bebauungsplanänderung vom 30.3.79 wurde nachträglich die Einfriedung der Vorgärten ermöglicht. Mittlerweile hat sich gezeigt, daß bei vielen Bewohnern des Gebiets der Wunsch nach einer Anbaumöglichkeit von Vordächern bzw. Windfängen (straßenseitig) und von Wintergärten (gartenseitig) sowie ein Bedarf an Garten- und Gerätehäuschen besteht. Diesem Wunsch will die Gemeinde durch die 2. Bebauungsplanänderung nachkommen. Hiernit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 a sowohl formal als auch z.T. inhaltlich (Regelung betr. Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten) dem derzeitigen Standard der Gemeinde Karlsfeld angepaßt.

Desweiteren soll für drei Eckgrundstücke (Flst. 760/19, 760/23 und 760/40) jeweils die Anbaumöglichkeit für ein weiteres Reihenhaus bzw. für eine Erweiterung der bestehenden Gebäude geschaffen werden.

2. Begründung der vorgesehenen Änderungen

2.1 Vordächer/Windfänge

Bei der Festsetzung der zulässigen Vordächer und Windfänge werden zwei Gebäudetypen unterschieden: die Gebäude in Block h (giebelständig) und die Gebäude in den übrigen Baugebieten (traufständig). Erstere sind bereits alle mit einem Vordach versehen; bei den letzteren wurden z.T. nachträglich die unterschiedlichsten Vordächer angebaut. Darüberhinaus wird von einigen Bewohnern die Anbaumöglichkeit für einen Windfang gewünscht.

Um einer ungenehmigten Errichtung von Vordächern bzw. Windfängen vorzubeugen und eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Untersuchung der verschiedenen Anbaumöglichkeiten hat gezeigt, daß bei den Gebäuden in Block h lediglich eine seitliche Verglasung in der Tiefe der bestehenden Vordächer gestalterisch sinnvoll erscheint, und daß bei den Gebäuden der übrigen Baugebiete auch eine Verglasung in der Tiefe der Eingangstreppe und in einer etwas größeren Breite in Frage kommt.

2.2 Wintergärten

Der Anbau von Wintergärten ist insbesondere unter ökologischen Gesichtspunkten als positiv zu bewerten und sollte daher - wie auch bei den neueren Bebauungsplänen der Gemeinde üblich - zugelassen werden.

Bei den Festsetzungen für die Wintergärten wird ebenfalls in die beiden Gebäudetypen in Block h und in den übrigen Baugebieten unterschieden. Hier erscheint eine strenge Regelung der Gestaltung jedoch nicht so notwendig wie bei den Vordächern und Windfängen, da die Wintergärten aufgrund der durchwegs sehr dichten Eingrünung der Grundstücke nicht sehr stark in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken. Daher sind hier mehrere Gestaltungsmöglichkeiten denkbar.

Die Wintergärten werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen und sind somit als untergeordnete Anbauten zu betrachten, da sie auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können. Sie sind jedoch - wie auch bei den neueren Bebauungsplänen in Karlsfeld - in die Geschoßfläche einzurechnen. Unter Einhaltung der festgesetzten Formen und der max. Tiefe von 3,5 m kann die GFZ von 0,8, bezogen auf das jeweilige Baugebiet, eingehalten werden (siehe Pkt. 4. - Städtebauliche Daten).

2.3 Garten- und Gerätehäuschen

Wie in den neueren Bebauungsplänen der Gemeinde soll auch hier das Aufstellen von Garten- und Gerätehäuschen zugelassen werden. Die vorhandenen Grundstücke sind hierfür ausreichend groß bemessen. Die Festsetzungen bezüglich Gestaltung und Abmessungen entsprechen denen der neueren Bebauungspläne. Für die möglichen Standorte wird jeweils ein Bereich an der rückwärtigen Grundstücksgrenze ausgewiesen.

2.4 Zusätzliche Gebäude

Auf den Flurstücken 760/19, 760/23 und 760/40 werden die Bauräume um 3 bis 7 m Breite erweitert. Da die jeweiligen Grundstücke im Vergleich zum übrigen Baugebiet relativ dünn bebaut sind, ist hier eine Erweiterung

um ein weiteres Reihenhaus bzw. um zusätzliche Räume sehr gut denkbar. Die GFZ von 0,8 kann bei voller Ausnutzung der Bauräume eingehalten werden (siehe Pkt.4. - Städtebauliche Daten). Die neuen Gebäude bzw. Gebäudeteile sollten in ihrer Gestaltung den bereits bestehenden angepaßt werden. Die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 a werden daher beibehalten.

Soweit durch die zusätzliche Bebauung Stellplätze anfallen, können diese auch außerhalb des Planungsgebiets nachgewiesen werden. Ein zusätzlicher Garagenstellplatz kann in der nördlichen Gemeinschaftsgaragenanlage durch Wegfall des Waschplatzes geschaffen werden.

Anmerkung:

Insbesondere für zusätzliche Gebäude und Garagen auf den Flurstücken 760/23 und 760/40 gilt, daß die nach den DIN VDE- Vorschriften erforderlichen Sicherheitsabstände und Bestimmungen eingehalten werden müssen.

3. Grünordnung

Die Erstellung eines neuen Grünordnungsplanes für das Baugebiet bzw. die Ausweisung weitergehender grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da das Baugebiet bereits ausreichend eingegrünt ist.

4. Städtebauliche Daten

Nettobauland (einschl. Garagenflächen)	ca. 16.830 m ²
öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Straßenbegleitgrün)	ca. 8.640 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 430 m ²
Fläche für Versorgungsanlage (Trafostation)	ca. 50 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche Planungsumgriff	ca. 25.950 m ²

Anmerkungen zu der Tabelle auf der folgenden Seite:

- o In das Nettobauland sind die Flächen der Gemeinschaftsgaragen jeweils anteilig eingerechnet; die Flächen für Müll wurden den Baugebieten zugeschlagen, in denen sie liegen.
- o Bei der BGF (=Bruttogeschoßfläche) Bestand und bei der BGF der zusätzl. Gebäude ist der Dachgeschoßausbau jeweils mit 2/3 berücksichtigt.
- o Die Werte in der letzten Spalte (max. BGF Wintergärten) ergeben sich aus der Differenz zwischen der max. BGF und der BGF Bestand abzüglich der BGF der zusätzlichen Gebäude; der Wert für die max. BGF der Wintergärten pro Haus ist ein rein rechnerischer und sollte selbstverständlich nicht voll ausgenutzt werden (was auch aufgrund der Festsetzungen nicht möglich ist). Er soll lediglich zeigen, wieviel Spielraum in den einzelnen Baugebieten noch vorhanden ist.

Baugebiet	Nettobauland incl. Ga-Anteil	max. BGF bei GFZ = 0,8	BGF Bestand	Differenz zw.max. BGF u.BGF Bestand	BGF zusätzl. Gebäude	max. BGF Wintergärten
a	1.700 m ²	1.360 m ²	820 m ²	540 m ²	280 m ²	260 m ² (43 m ² /Haus)
b	1.100 m ²	880 m ²	655 m ²	225 m ²		225 m ² (56 m ² /Haus)
c	850 m ²	680 m ²	490 m ²	190 m ²		190 m ² (63 m ² /Haus)
d	2.550 m ²	2.040 m ²	1.630 m ²	410 m ²	140 m ²	270 m ² (25 m ² /Haus)
e	1.700 m ²	1.360 m ²	980 m ²	380 m ²		380 m ² (63 m ² /Haus)
f	1.225 m ²	980 m ²	655 m ²	325 m ²		325 m ² (81 m ² /Haus)
g	2.635 m ²	2.110 m ²	1.635 m ²	475 m ²		475 m ² (47 m ² /Haus)
h	2.150 m ²	1.720 m ²	1.505 m ²	215 m ²		215 m ² (27 m ² /Haus)
k	1.910 m ²	1.530 m ²	1.305 m ²	225 m ²		225 m ² (28 m ² /Haus)
l	1.010 m ²	810 m ²	490 m ²	320 m ²		320 m ² (106 m ² /Haus)
Summe	16.830 m ²	13.465 m ²	10.170 m ²	3.305 m ²	420 m ²	2.885 m ²



Gemeinde Karlsruhe
 1. Bürgermeister
 NUSTEDE
 15.11.2015