

Bebauungsplan „Martin-Luther-Straße Änderung“

Karlsruhe – Grötzingen

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.2	Flächen für Stellplätze	3
1.1.3	Nebenanlagen	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
1.4	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	4
2.	Örtliche Bauvorschriften.....	4
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	4
2.1.1	Wandhöhe	4
2.1.2	Dächer	4
2.1.3	Fassaden.....	4
2.2	Werbeanlagen und Automaten	4
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	4
2.3.1	Vorgärten.....	4
2.3.2	Einfriedigungen.....	5
2.3.3	Stellplätze und Wege.....	5
2.3.4	Nebenanlagen	5
2.4	Außenantennen, Satellitenschüsseln.....	5
2.5	Niederspannungsfreileitungen	5
2.6	Niederschlagswasser.....	5
3.	Sonstige Festsetzungen	5
	Planzeichnung	6
4.	Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....	7

Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugrundstück für Gemeinbedarf - Jugendtreff

Zulässig sind nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind nur an den in der Planzeichnung festgelegten Standorten zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb des Baubereiches und in den hierfür zugewiesenen Flächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässige Wandhöhe, sowie durch Baulinie und Baugrenzen (Baubereich) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Unberührt bleibt das Pflanzen und der Erhalt der Bäume gemäß Ziffer 1.3; soweit diese einer baulichen Ausnutzung des Baubereiches entgegenstehen, geht Ziffer 1.3 der Textfestsetzung nach Ziffer 1.2 vor.

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An dem im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baumstandort ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im begründeten Fall kann eine geringe Abweichung von dem eingetragenen Baumstandort als Ausnahme zugelassen werden.

Die Hecke an der Eisenbahnstraße ist mit Hainbuchen zu pflanzen.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Das Pultdach ist mit einer für Gräser- und Kräutervegetation ausreichenden Substratschüttung von durchschnittlich 10 cm zu versehen und

dauerhaft extensiv zu begrünen. Unter Berücksichtigung der statischen Gegebenheiten kann die Substratstärke zwischen 5 und 15 cm variieren.

Alle vorhandenen und geplanten Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust entsprechend den Festsetzungen zu ersetzen.

1.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wandhöhe

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhen ist die Gehweghinterkante der Büchelbergstraße. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Wand. Ein Staffelgeschoss ist nicht zulässig.

2.1.2 Dächer

Aufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig

Dachvorsprung – Überstand bis max. 1,0 m

Extensive Dachbegrünung

Pultdach mit einer Dachneigung von 0° - 30°

2.1.3 Fassaden

Farbgebung nach Farbskala DIN 6164.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig: Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite, sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

Unzulässig sind Automaten und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze bzw. Baulinie. Sie sind mit Ausnahme der

ausgewiesenen Zufahrt und der Stellplatzflächen als Vegetationsfläche anzulegen, zu unterhalten und von Nebenanlagen freizuhalten.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

2.3.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten 1,2 m hohe Hecken aus Hainbuche zu pflanzen, in die ein 1,0 m hoher Maschendrahtzaun eingezogen werden kann.

2.3.3 Stellplätze und Wege

Die Oberflächen von Wegen, Stellplätzen für KFZ und Fahrräder sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen: z.B. Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster.

2.3.4 Nebenanlagen

Gerätehütte und Unterstand für die Abfallbehälter sind in leichter Holzbauweise zu errichten.

2.4 Außenantennen, Satellitenschüsseln

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenempfangsanlage zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Niederschlagswasser

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

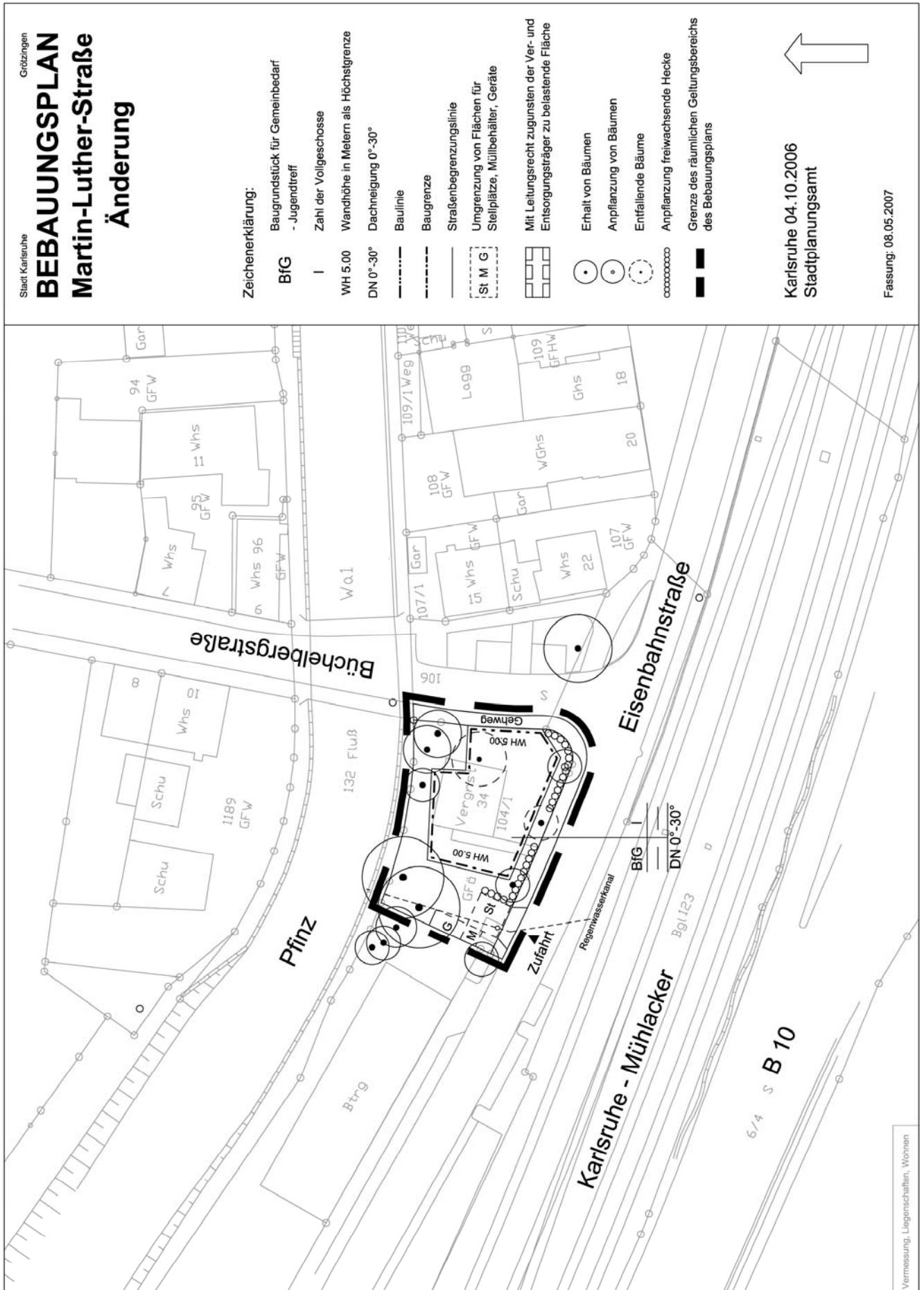
3. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 694 „Martin-Luther-Straße“, rechtsverbindlich seit 22.10.1982 wird in dem Teilbereich geändert, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt ist.

Karlsruhe, 04.10.2006
Stadtplanungsamt
Fassung vom 08.05.2007

Dr. Harald Ringler

Planzeichnung



4. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 22.05.2007

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO

am 22.05.2007

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom 11.06.2007 bis 13.07.2007

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und
§ 74 Abs. 7 LBO

am 25.09.2007

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 28.09.2007

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung

am 12.10.2007

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO)

ab 12.10.2007

Bebauungsplan „Martin-Luther- Straße Änderung“ Karlsruhe – Grötzingen

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	3
2.	Bauleitplanung	3
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.	Bestandsaufnahme	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	3
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	3
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	4
3.5	Belastungen.....	4
4.	Planungskonzept	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.3.	Erschließung.....	4
4.4	Gestaltung	5
4.5	Grünordnung	5
4.6	Schallimmissionen	5
5.	Bebauungsplanverfahren/Umweltbericht	5
6.	Sozialverträglichkeit / Sozialplan	5
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung.....	5
6.2	Sozialplan	6
7.	Statistik	6
7.1	Flächenbilanz.....	6
7.2	Geplante Bebauung.....	6
7.3	Bodenversiegelung	6
8.	Bodenordnung	6
9.	Kosten (überschlägig)	7
10.	Finanzierung	7
B.	Hinweise	8
1.	Versorgung und Entsorgung	8
2.	Entwässerung	8
3.	Regenwasserversickerung	8
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	9
5.	Baumschutz	9
6.	Altlasten	9
7.	Erdaushub / Auffüllungen	9
8.	Private Leitungen.....	10
9.	Barrierefreies Bauen.....	10
10.	Wasserschutzzone III	10

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Seit 1996 wird in einer ehemaligen Baubaracke ein Jugendtreff betrieben. Die Bausubstanz genügt in keiner Weise den heutigen Anforderungen. Die Baubaracke hat schon lange nicht mehr den notwendigen Standard, den eine Einrichtung für Jugendliche heute haben muss. Sie wird an mindestens drei Abenden in der Woche sehr intensiv genutzt. Insbesondere bei den Migranten gibt es eine große Anzahl von Jugendlichen die sich im Jugendtreff oder auf dem Schulhof aufhalten. Die offene Jugendarbeit in Grötzingen leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einem Miteinander im Gemeindewesen. Um das Programmangebot, welches von Jahr zu Jahr vielfältiger wird, entsprechend zu erweitern und um nicht nur eine Möglichkeit für Freizeitgestaltung zu sein sondern insbesondere auch der Förderung sozialer Kompetenzen, Umweltbewusstsein, Bildung und Integration dienen soll, muss die Baubaracke durch ein festes Gebäude ersetzt werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP) sieht den Bereich als gewerbliche Baufläche vor. Da die geplante Nutzung als Ausnahme im Gewerbegebiet zulässig ist, ist die Planung aus dem FNP entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich liegt innerhalb des seit dem 22.10.1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Martin-Luther-Straße“. Für das Grundstück weist er eine Grünfläche mit unterirdischem Regenrückhaltebecken aus.

Er wird in dem Teilbereich geändert, der durch diesen Bebauungsplan überplant wird.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 7,4 ar große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Grötzingen.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Erhaltenswerte Bäume werden in die Planung integriert.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Derzeit steht eine Baubaracke auf dem ansonsten unbebauten Grundstück.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Nr. 104/1 ist im Besitz der Stadt Karlsruhe. Ein ca. 2m breiter Geländestreifen zwischen der Grundstücksgrenze und der Pfinz gehört dem Land.

3.5 Belastungen

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

4. Planungskonzept

Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude mit einem flachgeneigten Dach mit Ausrichtung nach Südwesten. Ein Foyer erschließt nach Westen zwei Gruppenräume mit großzügiger Verglasung zum Garten, einen gemeinsamen Büro- und Beratungsraum, eine Küche mit einem Vorratsraum, einen Bereich für Haustechnik und Toilettenanlagen. Der Außenbereich wird entsprechend den Erfordernissen mit einer befestigten Terrasse und einem Freibereich, einer Abstellanlage für Abfallbehälter und Geräte, Fahrräderabstellplätzen und zwei Stellplätzen gestaltet werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist als Baugrundstück für Gemeinbedarf-Jugendtreff festgesetzt. Darüber hinaus sind auch kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Jugendtreff wird in einem eingeschossigen Gebäude untergebracht. Dazu kommen Nebenanlagen für Müll und Gartengeräte in leichter geschlossener Bauweise.

4.3. Erschließung

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Stadtbahnlinie S5 mit einer Haltestelle am Bahnhof Grötzingen an den ÖPNV angebunden

Motorisierter Individualverkehr

Das Grundstück ist durch die Büchelbergstraße und die Eisenbahnstraße erschlossen. Der Zugang erfolgt von der Eisenbahnstraße aus.

Ruhender Verkehr

Auf dem Grundstück sind zwei Stellplätze mit Zufahrt von der Eisenbahnstraße aus vorgesehen und Fahrradabstellplätze.

Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an die bestehenden Medien voll erschlossen.

Die Abfallbehälter sind entlang der westlichen Grenze mit Zugang zur Eisenbahnstraße angeordnet.

Das unbelastete Niederschlagswasser kann in die Pfinz eingeleitet werden. Das Bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Versickerungsmulden ist das intensiv genutzte und mit Baumbestand versehene Grundstück zu klein.

4.4 Gestaltung

Das Gebäude erhält ein leicht geneigtes Pultdach, an dessen Hochpunkt zur Eisenbahnstraße hin der Eingang liegt. Die architektonisch gewollte Betonung der Ecksituation entlang der Eisenbahn- und Büchelbergstraße soll zudem durch Materialzuschnitt und Farbigkeit der Außenhaut hervorgehoben werden und dem Jugendtreff ein Erkennungs- und Identifikationszeichen verleihen.

4.5 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, durch den weitgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und seine Ergänzung den Eingriff in den Bestand zu minimieren und die Aufenthaltsqualität des Freiraums für die Nutzer zu optimieren. Im Einzelnen ist geplant, vor den Gruppenräumen Terrassen mit Rasenfugenpflaster anzulegen, das übrige Grundstück mit Rasenflächen oder Efeu zu gestalten, eine Hecke entlang der Eisenbahnstraße zu pflanzen und das Pultdach extensiv zu begrünen. Der Freiraum soll ergänzt werden durch den ca. zwei Meter breiten Grünstreifen entlang der Pfinz.

4.6 Schallimmissionen

Funktion und Grundriss des Gebäudes stellt sicher, dass die unmittelbare Nachbarschaft (WA) in der Büchelbergstraße (ca. 16 m) und Am Floßgraben (ca. 32 m) durch Aktivitäten des Jugendtreffs nicht erheblich belästigt wird. Gleichzeitig erfüllt das Gebäude eine Teilabschirmfunktion gegenüber Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr.

5. Bebauungsplanverfahren/Umweltbericht

Bei vorliegendem Plan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch, da er der Innentwicklung dient und die zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung mit 245 m² deutlich unter dem im Baugesetzbuch festgelegten Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Aus Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes ergibt sich, dass Umweltauswirkungen durch die Planung nicht entstehen werden. Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung eines künftigen Umweltzustands durch diese Planung sind identisch, da der Plan lediglich den tatsächlich gewachsenen Ist-Zustand aufnimmt und in Satzungsform bringt.

Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Von Umweltprüfung und Umweltbericht wird damit abgesehen.

6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

Gute Erreichbarkeit durch Fuß- und Radwege und Anschluss an den ÖPNV.

Die Grundrissgestaltung des Baukörpers berücksichtigt mögliche Lärmimmissionen der Nutzung (Gruppenräume zur Gartenseite, Nebenräume zur Straßenseite).

Die Bebauung wurde zusammen mit den Nutzerinnen und Nutzern nach deren Bedarf geplant. Daher ist von einer hohen Identifikation der Nutzer mit dem Projekt auszugehen.

Der Ausbau des Gebäudes erfolgt behindertengerecht.

6.2 Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Baugrundstück für Gemeinbedarf	ca.	627,00 m ²	83,71%
Gehweg	ca.	122,00 m ²	16,29%
<hr/>			
Gesamt	ca.	749,00 m ²	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

	Bruttogeschossfläche
Jugendtreff	245 m ²

7.3 Bodenversiegelung¹

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden ca.180 m² mehr Fläche versiegelt. In den textlichen Festsetzungen sind Dachbegrünung und wasserdurchlässige Beläge für Wege, Stellplätze und die Terrasse vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich. Das angrenzende Landesgrundstück (zur Erweiterung des Freibereiches) soll entweder gepachtet oder von der Stadt erworben werden.

¹ Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen sowie der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80 % der Grundstücksfläche) der Baugrundstücke sowie alle anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

9. Kosten (überschlägig)

Erbewegung- und Freilegung	ca.	19.000	EUR
Bauwerk Baukonstruktion	ca.	316.000	EUR
Außenanlagen	ca.	42.000	EUR
Aufrundungen unvorhergesehenes	ca.	30.000	EUR
Baunebenkosten	ca.	165.000	EUR
Ausstattung und Kunstwerk	ca.	26.000	EUR
Bauwerk - technische Anlagen	ca.	87.000	EUR

Gesamt	ca.	685.000	EUR
--------	-----	---------	-----

10. Finanzierung

Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Karlsruhe, 04.10.2006
Fassung vom 08.05.2007
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

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

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Regenwasserversickerung

Unbelastetes Niederschlagswasser soll, sofern dies schadlos möglich ist, entsprechend der geltenden Regelung des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg dezentral auf dem jeweiligen Grundstück (oder evtl. mit zentralen Anlagen) über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde ist über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Alternativ kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Dieses ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, 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 Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem **Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 – Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe**, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das **Regierungspräsidium** einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem **Regierungspräsidium Karlsruhe**, abzustimmen.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

6. 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, **Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14**, 76133 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

10. Wasserschutzzone III

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerkes Hardtwald. Bei Baumaßnahmen und Bewirtschaftung des Grundstückes sind dessen Schutzbestimmungen einzuhalten.

Regelungen, die die Nutzbarkeit der Grundstücksflächen gegenüber dem Bebauungsplan ggdfs. weiter einschränken, bleiben unberührt.