

BEBAUUNGSPLAN TAGLÖHNERGÄRTEN - ROTENBÜSCHLE I.TEIL

BAUGEBIET + FRIEDHOF

BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

Diese Fertigung stimmt mit
dem ausgefertigten Original
des Bebauungsplanes überein.



[Handwritten signature]

BLATT 3

KARLSRUHE, DEN 11.10.1984

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:

[Handwritten signature]

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 11.09.1984

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

am 07.04.1987

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

vom 25.05.87... bis 26.06.87...

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 18.10.1988

Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3
BauGB ohne Beanstandung abgeschlossen
Regierungspräsidium Karlsruhe
Aktenzeichen 22-24/0218/43-1

am 09.02.1989

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

Karlsruhe, 20.10.1988

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

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

am 03.03.1989

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

ab 03.03.1989

Bebauungsplan "Tagelöhnergärten-Rotenbüschle, I. Teil Baugebiet und Friedhof"
in Karlsruhe-Hohenwettersbach

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Der Ortsteil Hohenwettersbach ist in den vergangenen Jahren bezüglich der Ausweisung von Wohnbauland und Einwohnerentwicklung im Vergleich zu den übrigen neu eingegliederten Stadtteilen deutlich zurückgeblieben. Dies schlägt sich in der stagnierenden bzw. rückläufigen Bevölkerungszahl des Stadtteils Hohenwettersbach nieder. Das Gebiet "Tagelöhnergärten/Rotenbüschle" ist eine der wenigen klimatisch günstigen Flächen im gesamten Stadtgebiet, die für den Ein- und Zweifamilienhausbau überhaupt noch zur Verfügung stehen und für die ein dringender Bedarf besteht. Es war ein wesentliches Ziel der Verwaltungsreform, u. a. durch die Eingliederung von Hohenwettersbach dem spürbaren Mangel an geeignetem Wohnbauland im früheren Stadtgebiet abzuwehren.

Daneben ist dem zukünftigen Mehrbedarf an Bestattungsflächen durch die Festlegung ausreichender Friedhofserweiterungsflächen Rechnung zu tragen.

Die Schall- und Schadstoffemissionen entlang der BAB Karlsruhe-Stuttgart sind durch die Ausweisung geeigneter Schutzmaßnahmen abzuwehren.

Die Planung baut auf Zielsetzungen auf, die bereits von der früher selbständigen Gemeinde Hohenwettersbach entwickelt wurden. Im Vertrag zur Eingemeindung der Ortschaft vom 01.01.1972 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet als dringend erforderliche Baulanderweiterung genannt.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entwickelt und entspricht den Zielen dieses Plans.

Das neue Baugebiet liegt an der städtebaulichen Entwicklungsachse, die von Durlach über Hohenwettersbach nach Grönwettersbach führt.

Diese Entwicklungsachse stellt die funktionale Verbindung zum übergeordneten Stadtbereichszentrum Durlach her. Sie besitzt nicht den Verdichtungsgrad anderer Achsen, sondern hat hauptsächlich die Funktion, durch Bündelung von Wohngebieten und ihren Einrichtungen der Zersiedelung entgegenzuwirken.

Die Infrastruktureinrichtungen in Hohenwetttersbach können erst durch zusätzliche Wohnbevölkerung u.a. im "Rotenbüschle" einen vertretbaren, dann trotzdem noch an der unteren Grenze liegenden Auslastungsgrad erreichen. Außerdem kann mit dieser Bebauung auch die Bergwaldsiedlung städtebaulich und funktional mit Hohenwetttersbach verbunden werden und damit eine Siedlungseinheit auf der unteren Stufe des städtischen Zentrenkonzeptes gebildet werden. Dies ist Ziel des Flächennutzungsplans.

Hohenwetttersbach soll in der Planung als D-Zentrum ausgebildet und an das C2-Zentrum von Grünwetttersbach als übergeordnetes Zentrum angebunden werden.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 14,5 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Südwesten durch einen großen Teil des Grundstücks 98377 und das Grundstück 98383,
- im Nordwesten durch Teile der Grundstücke 97971-97983, den Wolfartsweierer Weg sowie dem Weg Schafweide
- im Osten durch die Grundstücke 97856-97859 und 97893/1,
- im Süden durch Teile der Grundstücke 97878-97888/5, der Grundstücke 97009/1-97011, 97014, 97015, 97017, 97018, 97020-97027, 97035/1, 97035, 98390, 98384

Weiterhin sind im Geltungsbereich enthalten:

- ein ca. 30 m breiter Geländestreifen entlang der Autobahn zwischen der Kreisstraße 9652 und der Lindenstraße
- ein Geländestreifen entlang der Bundesautobahn, der teilweise die Grundstücke 98375, 98374, 75265 und 75266 enthält.

Der Bebauungsplan umfaßt zum Teil den Bereich des seit dem 04.07.1962 rechtskräftigen "Teilbebauungsplanes Gewann Taglöhnergärten". Dieser wird in dem Teil, der durch das neue Plangebiet berührt wird von diesem ersetzt.

Im südlichen Teil des Planes kommt es zu Überschneidungen mit dem Geltungsbereich des am 18.12.1987 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Taglöhnergärten - Rotenbüschle, Teil III (Sportgebietsflächen), und zwar hinsichtlich der für beide Planbereiche gemeinsamen verkehrlichen Erschließung. Inhaltlich sind insoweit beide Pläne deckungsgleich. Die erneute Ausweisung der gemeinsamen Erschließungsflächen im vorliegenden Plan (Teil I) geht auf die Zielsetzung zurück, gegenseitige rechtliche Abhängigkeiten zwischen Teil I und III zu vermeiden.

3.2 Naturräumliche und ökologische Situation

Das Planungsgebiet liegt in der Hügellzone des westlichen Pfingzgau, die Höhenlage erstreckt sich von 230 - 260 m ü.NN. Ein wesentliches topographisches Element bildet eine flache Kuppe, die nach Südosten zum Ortskern Hohenwettersbach und nach Norden zu einer dem Bergwald vorgelagerten Talsenke hin abfällt. Der Wolfartsweierer Weg bildet in seinem südlichen Teil einen Hohlweg. Dieses Landschaftselement ist charakteristisch für den Landschaftsraum der Hügellzone und bietet Lebensraum für eine standortgebundene Kleintierfauna.

Der Charakter des Planungsgebietes wird darüber hinaus wesentlich durch extensiv genutzte Streuobstwiesen geprägt, die neben ihrem Naherholungswert für die Bewohner der benachbarten Stadtteile wertvolle Lebensräume für bedrohte Tierarten bieten. Die Anzahl der dort vorkommenden Wildpflanzen liegt mit 164 Arten recht hoch, darunter mehrere gefährdete Arten der Roten Liste (Quelle: Stadtbiotopkartierung Karlsruhe, Bearbeiter W. Kunik und M. Kleyer 1984).

Die anstehenden Böden bestehen überwiegend aus Löß und Lößlehm (Acker- und bzw. Grünlandzahlen zwischen 58 und 71), die potentielle natürliche Vegetation bilden Buchenwälder, Grundwasser steht in tieferen Schichten an.

Weite Teile des Gebietes werden als Grünland genutzt, am stärksten verbreitet ist dort die frische Glatthaferwiese. An steileren Hängen bildet sich stellenweise die trockene Salbei-Glatthaferwiese aus. Diese Grünlandgesellschaft ist in Süddeutschland infolge des zunehmenden Umbruchs der Wiesen zu Ackerflächen stark im Rückgang begriffen.

Einzelne Parzellen wurden in den letzten Jahren in Ackerflächen umgewandelt. Ackerstreifen, die nur wenig gedüngt und nicht mit Bioziden behandelt werden, tragen eine reiche Ackerunkrautflora, die das Pflanzenartenspektrum im Planungsgebiet bereichert. Problematisch ist allerdings der mit der Ackernutzung verbundene Umbruch des Bodens im Wurzelbereich der Obstbäume. Der dadurch verursachte Abgang der Bäume führt zu Veränderungen im Landschaftsbild und im Naturhaushalt, zumal nicht im notwendigen Maß Obstbaumhochstämme nachgepflanzt werden. Ein weiterer Konflikt ergibt sich aus der Tendenz zur Freizeitnutzung auf den Grundstücken in Verbindung mit Gartenhäusern, Geschirrhütten und Einfriedigungen.

Oberhalb der Straße Spitalhof befindet sich der Stadtteilfriedhof Hohenwettersbach mit einer relativ dichten Gräberbelegung und älterem Baumbestand.

3.3 Bestand im Planungsgebiet

Am östlichen und südlichen Rand des Planungsgebiets schließt sich eine ein- bis zweigeschossige Dorfrandbebauung an, die aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit traufständigen Satteldächern besteht. Die Dachneigung beträgt 30 bis 40°.

Auf dem Friedhofsgelände befinden sich eine Friedhofskapelle und eine daran angegliederte Aussegnungshalle. Auf dem Grundstück 98379/2 befindet sich eine Trafostation.

Ortsbildprägende Elemente in der unmittelbaren Nachbarschaft des Planungsgebiets sind der Wasserturm im nördlich gelegenen Bergwald und das Schilling'sche Hofgut an der Südostecke des Planungsgebietes.

3.4 Grundbesitz

Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil in städtischem und in privatem Besitz.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Die Planung hat das Ziel, einerseits ein Wohngebiet auszuweisen und dabei andererseits so weit wie möglich die landschaftliche und ökologische Situation zu erhalten. Diese schwierige Aufgabe ist lösbar, indem ein spezifisches funktionales System und geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen entwickelt werden. Im Hinblick darauf liegen der Planung folgende Zielsetzungen zugrunde.

- Die Bebauung ist von dominanten Hügelkuppen und anderen landschaftsprägenden Elementen, wie dem Wolfartsweierer Weg zurückzunehmen.
- Eingriffe in die Topographie sollen durch eine geeignete, d. h. den Höhenlinien angepasste Straßenführung und entsprechende Gebäudestellung möglichst gering gehalten werden. Hierbei entsteht durch die Anlehnung an natürliche Formen ein abwechslungsreiches Straßenbild. Gleichzeitig soll die Erschließung durch ein klares System eine gute Orientierung gewährleisten.

- Durch die Schaffung möglichst weiter, zusammenhängender Gartenzonen, soll eine enge Verzahnung zwischen Bebauung und Landschaft erreicht werden. Dies kann erzielt werden durch Zusammenfassen der Bebauung in Gebäudegruppen, Ausweisung kleinteiliger Bauformen, Reduzierung des Straßenraums durch die Schaffung von Wohnwegen etc. Hierfür eignen sich ortstypische Bauformen mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden entlang geschlossenen Straßenräumen. Diese Bauform ordnet sich durch ihre geringe Höhe und die Traufstellung bei gleichzeitigem hohem Begrünungsgrad optisch dem Landschaftsbild unter, was ganz besonders in den Randbereichen von Bedeutung ist.
- Durch die Berücksichtigung gewachsener Wegeverbindungen soll eine gute funktionelle Anbindung an das D-Zentrum Hohenwettersbach mit seinen Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden.
- Die Erlebbarkeit des Wohngebiets für den Fußgänger soll durch die oben genannten Wohnwege und deren Anbindung an das Wegenetz der freien Landschaft gewährleistet werden. Die vorhandenen Hauptfußwegeverbindungen, wie der Wolfartswiegener Weg, sollen in ihrer landschaftsbildprägenden Eigenart und ihrer Funktion für die Naherholung erhalten bleiben.

4.2 Nutzungen und Gestaltung

Im Planungsgebiet ist vorwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Daneben sind Erweiterungsflächen für den Friedhof und öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

4.2.1 Wohnnutzung

Das Wohngebiet wird durch die grüne Zäsur des Wolfartswiegener Wegs in zwei abgeschlossene Bereiche mit eigenem Charakter gegliedert:

- Der Bereich "Tagelöhnergärten" im Osten
Er schließt sich eng an den vorhandenen Ortsrand entlang der Dürrenwettersbacher- und Gartenstraße an. Eine Ringstraße verläuft schräg zum Hang, wobei sie die Richtung des begrenzenden Weges Schafweide und der Gartenstraße aufnimmt. Die Bebauung bildet klare Straßenräume aus, die an der höchsten Stelle durch die Umbauung des Wendehammers geschlossen werden.

- Der Bereich Rotenbüschle im Westen

Die Bebauung lehnt sich an die parallel zu den Höhenlinien geführten Straße (Sammelstraße und Wohnungen) an.

Durch die topographischen Gegebenheiten entsteht dadurch eine Abfolge von zueinander parallelen, umbauten Straßenräumen und Gartenzonen, die sich zur anschließenden Landschaft öffnen. Durch den geschwungenen Verlauf der Straßen ergibt sich ein ruhiges, aber abwechslungsreiches Bild.

Im Innenbereich des Planungsgebiets sind ein- bis zweigeschossige Gebäude zulässig, während der Übergang zur Landschaft durch eine eingeschossige Bebauung (Dachgeschoß und Keller am Hang ausbaubar) erfolgen soll. Diese fügt sich, unterstützt durch die weitgehend zu den Höhenlinien parallelen oder leicht schrägen Traufen der Satteldächer optisch in die Landschaft ein.

Um eine ausreichende Durchgrünung und Durchlüftung zu gewährleisten, sind im gesamten Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser, gegenüber dem vorhandenen Dorfrand auch Kettenhäuser, vorgeschrieben.

Die bebaubare Fläche wird, im Rahmen vernünftiger Grundflächen, eng begrenzt, um die Entstehung weitläufiger Gartenzonen zu fördern. Durch die geeignete Ausweisung von Baulinien und straßenparallele Traufstellung soll ein einheitliches und geschlossenes Straßenbild geschaffen werden. Diese Absicht wird durch eine entsprechende Gestaltung der verkehrsberuhigten Bereiche unterstützt.

Wegen der Bedeutung des Baugebietes soll eine beim Stadtplanungsamt eingerichtete städtebauliche Oberleitung alle gestaltwirksamen bauliche Maßnahmen betreuen. Hierzu werden Richtlinien erarbeitet.

4.2.2 Friedhofsfläche

Die geplante Friedhofsfläche von insgesamt 1,64 ha stützt sich auf ein Gutachten des Instituts für Städtebau und Landesplanung der Universität Karlsruhe, Prof. Dr. Ing. Lammers.

Die gewählte Bruttograbgröße berücksichtigt den aufgrund der topographischen Verhältnisse erhöhten Flächenbedarf.

4.3 Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Hohenwettersbach ist durch eine Buslinie an das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Karlsruhe angebunden. In der Nähe des Planungsgebiets, erreichbar über die Dürrenwettersbacher Straße und den Wolfartsweierer Weg, befindet sich am Kirchplatz eine Haltestelle.

4.3.2 Individualverkehr

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt über einen Anschluß an die Kreisstraße 9652 im Bereich zwischen Friedhof und Sportgelände.

Eine Anbindung über den Wolfartsweierer Weg wurde aufgrund der beengten Situation im Bereich des Hofgutes und dem Wunsch nach Erhalt des Hohlweges ausgeschlossen. Die am Rande des Planungsgebietes vorhandenen Anliegerstraßen Dürrenwettersbacher Straße und Gartenweg eignen sich aufgrund ihres eng bemessenen Querschnitts und ihrer Funktion als reine Wohnstraßen nur schwer für die Erschließung.

Das Planungsgebiet ist in zwei einzelne Bereiche unterteilt.

Der größere, westliche Teil ist durch eine Sammelstraße erschlossen, die wie eingangs beschrieben in die Kreisstraße 9652, "Spitalhof", einmündet. Diese Straße wird im Wohngebiet bogenförmig entlang der Höhenlinie geführt und im Norden durch einen Wendehammer abgeschlossen. In ihrem nördlichen Abschnitt (zwischen der Kreuzung innerhalb des Plangebietes und dem Wendehammer) wird die Planstraße 1 allerdings keine Sammelfunktion mehr haben, sondern lediglich die dort unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke erschließen. Insofern könnte auch ein gegenüber der zeichnerischen Darstellung geringerer Querschnitt der Verkehrsflächen ausreichen. Mit dem zeichnerisch dargestellten Gesamtquerschnitt sollen jedoch die Chancen erhalten werden, die Straße als Sammelstraße oder Verbindungsstraße weiterführen zu können, falls dafür später aus heute nicht absehbaren Umständen Möglichkeiten bestünden. Künftigen Generationen soll jedenfalls der planerische Handlungsspielraum dafür nicht von vornherein entzogen werden. Solange jedoch für eine Weiterführung kein planungsrechtlich realisierbarer Bedarf besteht, ist vorgesehen, zugunsten weiterer Grünflächen die Straße abweichend von der zeichnerischen Darstellung zu gestalten. So soll die auszubauende Fahrbahnbreite hangseitig auf 5,0 m (wie in den anderen Wohnstraßen) reduziert; die Restfläche

bis zur Grundstücksgrenze wird sodann begrünt werden. Auf den dort im Plan dargestellten Gehweg wird verzichtet. Befestigt werden lediglich die Hauszugänge und Garagenzufahrten.

Von der Haupterschließungsstraße geht beidseitig eine kurze, entsprechend ihrer Bedeutung schmale ausgebildete Sammelstraße aus, die in der Falllinie des Hanges in dessen flachsten Bereich geführt wird. In diese Straße münden Wohnstraßen, die konzentrisch zur Hügelkuppe und parallel zur Haupterschließungsstraße verlaufen. Diese Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche entsprechend § 42 Abs. 4 a StVO festgelegt. Die beiden südöstlichen Äste sind zu einer Schleife zusammengeführt, um einen geordneten baulichen Abschluß gegenüber dem Friedhof zu erreichen. Die anderen enden jeweils in einem Wendehammer.

Der kleinere, östlich gelegene Teil ist durch eine Ringstraße, die den Wolfartsweierer Weg überquert, über die Sammelstraße an die Kreisstraße 9652 angeschlossen. Sie wird entsprechend § 42 Abs. 4 a StVO als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und wird mit einem einheitlichen Belag ohne Bordsteine gestaltet. Gegliedert wird der Straßenraum durch Baumstellungen und die Bodenmarkierung der Parkplätze. Bei der Überquerung des Wolfartsweierer Weges wird die Fahrbahn auf 4,0 m Breite verengt, um eine optisch zu starke Trennung des Grünzuges entlang des Wolfartsweierer Weges zu vermeiden. Bei dieser Fahrbahnbreite ist noch ein Begegnungsverkehr Pkw/Pkw möglich. Für den Begegnungsfall Pkw/Lkw/ wird das begleitend zur Fahrbahn ausgewiesene Verkehrsgrün (1,5 m breit) mit Rasengittersteinen befestigt.

Durch diese Anordnung der Straßen wird eine wirtschaftliche Erschließung des stark bewegten Geländes ermöglicht. Veränderungen des gewachsenen Reliefs der Landschaft durch Abgrabungen und Aufschüttungen werden nur in geringem Umfang erforderlich. Die Zuschnitte der Grundstücke lassen eine sinnvolle Nutzung zu. Nur wenige Grundstücke sind von mehr als einer Seite erschlossen. Durch die Gestaltung, die der jeweiligen Bedeutung der Straßen entspricht, wird die Orientierung erleichtert. Gleichzeitig entstehen durch die Reduzierung des Straßenprofils in den Wohnstraßen eine größere Wirtschaftlichkeit, breitere Gartenzonen, größere Wohnruhe und mehr Sicherheit für Fußgänger und spielende Kinder.

4.3.3

Ruhender Verkehr

Öffentliche Besucherparkplätze sind entlang den Wohnstraßen und den Sammelstraßen in ausreichender Anzahl ausgewiesen.

Private Stellplätze für Kfz werden auf den Grundstücken entspre-

chend der Stellplatzverpflichtung nach § 39 LBO hergestellt. Die notwendige Zahl der Stellplatz- und Garagenflächen wurde entsprechend dem Garagenerlaß des Landes Baden-Württemberg vom 13.09.1973 planerisch berücksichtigt.

4.3.4 Fuß- und Radwege, Wirtschaftswege

Im Planungsgebiet bestehen eine Reihe von Wirtschaftswegen. Von diesen werden die "Schafweide" und der "Wolfartsweierer Weg" als wichtigste, historisch gewachsene Verbindungen beibehalten. Sie stellen gleichzeitig die Hauptfuß- und Radwegverbindung zum alten Ortsteil dar.

Innerhalb des Wohngebiets sind an den Sammelstraßen Fußwege vorgesehen. Wegen des zu erwartenden, geringen Verkehrsaufkommens innerhalb des Baugebietes werden für den Fahrradverkehr keine besonderen Fahrstreifen ausgewiesen. In den verkehrsberuhigten Bereichen können sich alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt bewegen.

Die Wohnstraßen sind meist im Bereich der Wendehämmer mindestens auf einer Seite zusätzlich an die um das Gebiet angelegten Wirtschaftswege angeschlossen, um zum einen den Kindern und Erholungssuchenden einen kurzen Weg zu den Spielplätzen und in die Natur zu bieten, und um zum anderen eine Überfahrtsmöglichkeit für Notfälle (Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr etc.) bereitzuhalten.

Die Anfahrbarkeit aller um das Planungsgebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist gewährleistet.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Wasser und Gas

Das Planungsgebiet wird an das bestehende Wasser- und Gasversorgungsnetz der Stadt Karlsruhe angeschlossen. Hierzu wird eine Leitungstrasse zum Bereich Wasserturm planrechtlich gesichert.

Elektrizität

Die Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischer Energie erfolgt über Erdkabel durch die Badenwerk AG.

Breitbandkommunikationsnetz

Die Deutsche Bundespost beabsichtigt, im Neubaugebiet ein Breitbandkommunikationsnetz auszulegen, an das die Grundstücke angeschlossen werden können. Die Bewohner sind deshalb nicht mehr darauf angewiesen, zum Zwecke des UKW-Tonrundfunk- und Fernsehempfangs eigene Antennen zu errichten.

Abwasser

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Sammelleitung verbindet im nordwestlichen Bereich die Leitungsenden in den Wendehämmern und wird über den Wolfartsweierer Weg an das Ab-

wassernetz der Bebauung des Gewanns "Taglöhnergärten" angeschlossen. Von dort wird das Abwasser zu den vorhandenen Leitungen in der Dürrenwettersbacher Straße geleitet. Die Abwässer des südöstlichen Teils des Gewanns "Rotenbüschle" werden über den Wolfartsweierer Weg den Leitungen in der Straße "Spitalhof" zugeführt.

Vorflut

Für die Regenwasservorflut ist in der Dürrenwettersbacher Straße bis zum Einmündungsbereich "Straße des Roten Kreuzes" ein Regenwasserkanal zu bauen. Dieser Kanal wird über eine ebenfalls zu bauende Steilstrecke an den Tiefentalgraben angeschlossen. Ein Regenwasserkanal ist auch im Wolfartsweierer Weg erforderlich.

Abfallbehälter

An dem kurzen Wohnweg mit kleinem Wendehammer für Pkw ist im Einmündungsbereich zur Sammelstraße ein Abfallbehälterstandplatz vorgesehen. In den anderen Straßen sind Abfallbehälterstandplätze auf den Grundstücken vorgesehen. Bei der Errichtung dieser Anlagen sind zukünftig größere Flächen für Abfallbehälter infolge der Trennung des Abfalls vorzusehen.

4.4

Grünordnung

Vorgaben aus der Bauleit- und Landschaftsplanung:

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes aus dem Jahre 1985 sieht die Überbauung wesentlicher Teile des Planungsgebietes mit Wohnnutzungen vor. Als Vorgabe der Landschaftsplanung übernimmt der Flächennutzungsplan eine Erweiterung des Friedhofes Hohenwettersbach um 1,2 ha auf insgesamt 1,64 ha. Damit soll der Bedarf an Bestattungsflächen aus dem Raum Hohenwettersbach langfristig gedeckt werden.

Maßnahmen zur Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, die erheblichen Eingriffe in den Landschaftshaushalt, die Topographie und den Vegetations- und Tierartenbestand, die die landschaftliche Situation verändern, so weit wie möglich auszugleichen und typische Landschaftselemente zu erhalten, durch intensive Baum- und Heckenpflanzungen Ersatz für die Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand zu schaffen, durch Reduzierung der versiegelten Flächenanteile und weitgehende Durchgrünung der Wohngebiete den Anforderungen an das Klima und an den Wasserhaushalt Rechnung zu tragen und den Landschafts- und Siedlungsraum für die Erholung erlebnisreich zu gestalten.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

- Erhaltung des Hohlwegecharakters entlang des Wolfartsweierer Weges in Verbindung mit einer ca. 30 m breiten öffentlichen Grünzone. Durch die Ausweisung als öffentliches Grün können dort ein weiterer Wiesenumbruch und eine Ausweitung der privaten Freizeitnutzungen unterbunden werden.
- Erhaltung markanter Einzelbäume auf den Baugrundstücken, Sicherung durch Erhaltungsgebote.
- Erhaltung des Baumbestandes innerhalb der öffentlichen Grünflächen.
- Weitestmögliche Beibehaltung der vorhandenen Topographie innerhalb der öffentlichen Grünflächen und im Bereich der Privatgärten.
- Durchgrünung der Straßenräume mit großkronigen, standorttypischen Straßenbäumen (z. B. Bergahorn) als siedlungsgliedernde Grünelemente.
- Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken mit standorttypischen Laubgehölzen, vorrangig hochstämmigen Obstbäumen.
- Heckenpflanzgebote (Laubgehölze) in Verbindung mit Baumpflanzgeboten entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft und zu den öffentlichen Grünflächen.

Durch die Baum- und Strauchpflanzgebote soll eine dichte Durchgrünung der Bauflächen, vor allem auch eine gute Einbindung der exponiert auf einer Kuppe gelegenen Siedlung in den Landschaftsraum erreicht werden.

- Sicherung großflächiger, zusammenhängender Gartenzonen zur Verbesserung der Durchlüftung und zur Verminderung der Eingriffe in die Topographie.
- Begrünung der Garagendächer aus gestalterischen und klimatischen Gründen.

- Ausbau eines fußläufigen Rundwegesystems, das interessante Bereiche des Siedlungs- und Landschaftsraumes erschließt (Wolfartsweierer Weg, Randweg am Westrand der Bebauung mit Ausblick auf die Ausläufer des Schwarzwaldes, alleeartige Wegeverbindung durch den Friedhof).
- Ausweisung der für die Wohnbebauung notwendigen Kinderspielbereiche in den öffentlichen Grünzonen entlang des Wolfartsweierer Weges und am Westrand des Baugebietes. Gefährlose Anbindung an die Wohngebiete über fußläufige Wege und verkehrsberuhigte Bereiche. Darüber hinaus steht der vorhandene Bolzplatz unterhalb des Wasserturms zur Verfügung.
- Weitgehende Erhaltung des Streuobstwiesencharakters innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes mit Obstbaumhochstämmen und Walnußbäumen, extensive Pflege der Wiesen. Ebenfalls extensive Ausstattung der Kinderspielbereiche mit Holzspielgeräten, angepaßt an die jeweilige landschaftliche Situation.
- Gliederung der Friedhofserweiterungsflächen durch Baumreihen und Baumpflanzungen, dichte Randpflanzungen zu den angrenzenden Wohngebäuden und zur Straße hin. Reduzierung der Belegungsdichte im Vergleich zum bestehenden Friedhof, um eine stärkere Durchgrünung zu gewährleisten. Insgesamt stehen im Erweiterungsgelände ca. 900 Gräber zur Verfügung.
- Abwechslungsreiche, der landschaftlichen Situation angepaßte Begrünung des entlang der Autobahn notwendig werden- den Lärmschutzwalles mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern.

Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.5 Klima und Umweltbelastung

4.5.1 Reduzierung von Luftschadstoffen

Die großflächige Bebauung ehemals großer zusammenhängender Grünflächen, die als Frisch- und Kaltluftproduzenten dienen, hat besonders in Hanglagen, einen negativen Einfluß auf das Kleinklima;

Durch die angestrebte, starke Durchgrünung des Planungsgebiets sollen die negativen Auswirkungen möglichst gering gehalten werden.

Gleichzeitig führt die Heizung der privaten Haushalte mit festen und flüssigen Brennstoffen zu einer nicht unerheblichen Geruchs- und Schadstoffbelastung der Luft im Baugebiet selbst. In Anbetracht der häufig auftretenden Inversionswetterlagen im Stadtgebiet Karlsruhe ist es ein gewichtiges städtebauliches Ziel, die Luft möglichst von Schadstoffen freizuhalten. Wenngleich der Stadtteil Hohenwettersbach selbst solchen nachteiligen Wettereinflüssen nicht in demselben Maße ausgesetzt ist wie etwa das Stadtgebiet in der Rheinebene, so gilt hier das Ziel der Minimierung der Luftschadstoffe in demselben Maße. Hier insbesondere für diejenigen Bürger der Stadt, die aus gesundheitlichen Gründen auf die besseren klimatischen Bedingungen in der Vorbergzone angewiesen sind.

Aus diesen Gründen wird ein Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe festgesetzt. Auf die Möglichkeit der Gewinnung von Wärmeenergie durch Sonnenkollektoren oder Wärmepumpen wird hingewiesen.

4.5.2 Schallschutzmaßnahmen

Das Baugebiet ist mit Verkehrslärmimmission der nahegelegenen Bundesautobahn 8 belastet. An dem der Autobahn nahegelegenen Rand des Wohngebietes erreichen die Lärmimmissionen Mittelungspegel von 54,5 bzw. 56,0 dB(A) nachts. Sie überschreiten damit sowohl den Orientierungswert der DIN 18 005 - Entwurf 1982 für ein allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) als auch den beim Straßenbau für Lärmschutzansprüche maßgeblichen Grenzwert von 50 dB(A) nachts.

Es sind deshalb entlang der BAB Lärmschutzmaßnahmen (Wälle und Wände) vorgesehen. Sie reduzieren den Mittelungspegel auf 49,5 bzw. 50,0 dB(A). Weitere nennenswerte Verbesserungen würden u. a. eine Erhöhung des Lärmschutzwalles entlang der BAB von der K 9652 bis zur Lindenstraße von 4 m auf 6 m erfordern. Schon der 4 m hohe Lärmschutzwall führt zu

einer nicht unerheblichen Belastung der Landschaft, insbesondere unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse. Es wurde daher davon abgesehen, einen 6 m hohen Lärmschutzwall vorzusehen, der noch weitergehende Eingriffe in die Landschaft bzw. Grundstücke zur Folge hätte.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1,80 ha	12,4 %
Reines Wohngebiet	4,40 ha	30,4 %
Fläche für Versorgungsanlagen	0,04 ha	0,2 %
Öffentliche Grünfläche		
- Friedhof	1,64 ha	11,3 %
- Kinderspielplätze	0,16 ha	1,1 %
- Grünanlage	0,72 ha	5,0 %
Verkehrsflächen		
- Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze	2,17 ha	15,0 %
- Verbindungswege	0,52 ha	3,6 %
- Verkehrsgrünflächen	0,75 ha	5,2 %
- Lärmschutzwälle	2,28 ha	15,8 %
Gesamtfläche	14,48 ha	100 %

5.2 Geplante Bebauung

	Wohneinheiten	Einwohner
78 Einzelhäuser	156	390
3 Reihenhäuser	6	15
26 Doppelhaushälften	56	140
	218	545

6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Bundesbaugesetz erforderlich.

7. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

8. Kosten (überschlägig)

8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Grunderwerb für Lärmschutzwälle	182 000 DM
Erbewegungs- und Freilegungskosten	800 000 DM
Fahrbahn	346 000 DM
Entwässerung	115 000 DM
Bordsteine und Rinnenplatten	101 000 DM
Geh-, Wohn- und Verbindungswege	821 000 DM
Entwässerung der Wohnwege	187 000 DM
Parkierungsflächen	78 000 DM
Verkehrsgrün	18 000 DM
Begrünung Lärmschutzwall	466 000 DM
Kosten für Treppenwege	160 000 DM
Einzelbäume	156 000 DM
Beleuchtung	113 000 DM
<hr/>	
Gesamtkosten	3 543 000 DM
90 % Rückersatz durch Anliegerbeiträge	3 189 000 DM
<hr/>	
10 % städtischer Anteil	354 000 DM

8.2	Erschließungsanlagen ohne Rückersatz	
	Kinderspielplätze	112 000 DM
	Grünanlagen	90 000 DM
	Verkehrsgrün	100 000 DM
	Verbindungswege	42 000 DM
	Parkierungsflächen	10 000 DM
	Einzelbäume	4 000 DM
	Friedhofserweiterung	1 190 000 DM
	Erschließung im Baugebiet (Entwässerung)	1 200 000 DM
	Vorflut Dürrenwettersbacher Straße	315 000 DM
	Vorflut Wolfartsweierer Weg	100 000 DM
	Kosten zu Lasten der Stadt	3 163 000 DM

8.3	Städtische Kosten insgesamt	
	Kosten nach Ziffer 8.1	354 000 DM
	Kosten nach Ziffer 8.2	3 163 000 DM
	Gesamtkosten zu Lasten der Stadt	3 517 000 DM

9. Finanzierung

Die Kosten sind aus den jeweiligen Jahresansätzen der kommenden Haushalte im Rahmen der mittelfristig verfügbaren Mittel zu finanzieren.

10. Beipläne zum Bebauungsplan
Dem Bebauungsplan ist ein Gestaltungs- und Grünordnungsplan beigelegt. Er ist zeichnerisch erläuternder Bestandteil der Begründung. Er enthält darüber hinaus verbindliche Festsetzungen über die Anordnung der Gebäude (siehe Ziffer 1.2 der schriftlichen Festsetzungen).



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 gemäß § 9 BBauG und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 - 21 a BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen sowie Ställe für die Kleintierhaltung im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen dürfen nur an den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen angelegt werden.

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Nebenanlagen, die zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der Baubereiche ausnahmsweise zulässig.

1.2 Besondere Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der besonderen Bauweise Gebäude zulässig, die auf der einen Seite keinen, auf der anderen Seite mindestens die seitlichen Abstände einhalten, die durch die Baugrenzen gezogen werden. Die Anordnung der Gebäude (Firstrichtung) hat gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des Gestaltungs- und Grünordnungsplanes (Blatt 1a) zu erfolgen.

1.3 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.3.1 An den im Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplan ausgewiesenen Standorten sind großkronige, standorttypische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Dabei sind vorrangig folgende Baumarten zu verwenden: Walnuß, Birne, Kirsche, Zwetschgen, Bergahorn. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden.

Die erforderlichen Mindestabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen sind dabei einzuhalten.

1.3.2 Die vorhandenen, im Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standorttypische Nachpflanzungen (siehe Ziffer 1.3.1) zu ersetzen. Das Erhaltungsgebot gilt auch für Bäume, die entsprechend den schriftlich bzw. zeichnerisch festgesetzten Pflanzgeboten gepflanzt werden.

1.3.3 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Werden zu diesem Zweck Obstbäume gepflanzt, sind Hochstämme zu verwenden. Zeichnerisch dargestellte Baumerhaltungs- bzw. Baumpflanzgebote werden darauf angerechnet. Die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Eingangs- und Einfahrtbereich zu verlegen, damit auch Baumpflanzungen im Vorgartenbereich möglich sind. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn eine derartige Leitungsführung zu unverhältnismäßig hohen Kosten führen würde.

1.3.4 Für die durch zeichnerische Festsetzungen vorgeschriebenen Hecken sind nur Laubgehölze wie z. B. Hainbuche, Haselnuß, Hartriegel, Liguster, Schneeball oder Wildrosen zu verwenden. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m eingezogen werden.

1.3.5 Die Trafostationen sind mit Strauchpflanzungen einzugrünen. Die Trafostation auf dem Grundstück Lgb. Nr. 98379/2 ist darüber hinaus mit standorttypischen großkronigen Laubbäumen zu umpflanzen.

1.3.6 Die öffentlichen Grünflächen entlang des Wolfartsweierer Weges und im Bereich der Tagelöhnergärten sind außerhalb der Kinderspieleinrichtungen extensiv zu pflegen. Der Streuobstwiesencharakter ist zu erhalten, der vorhandene Obstbaumbestand ist durch Nachpflanzung von Obstbaumhochstämmen zu ergänzen.

1.4 - Leerziffer -

1.5 Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

Das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Holz und Holzkohle in offenen Kaminen mit nichtverschließbaren Brennräumen.

Anlagen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet wurden, dürfen ohne Einschränkung i.S. des Satzes 1 und 2 betrieben werden; gleiches gilt bei Erweiterung und Modernisierung solcher Anlagen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 LBO
- 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 Abs. 1 LBO)
 - 2.1.1 Wandhöhe

Es gelten die im "Straßenlängsschnitte- und Wandhöhenplan" (Blatt 1b) eingetragenen Wandhöhen. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Höhe der Gehweghinterkante und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, gemessen in Gebäudemitte.
 - 2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Innerhalb der Dachflächen sind nur Einzeldachgaupen zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.
 - 2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder ziegelartige Materialien zu verwenden.
 - 2.1.4 Garagendächer

Die Dächer der freistehenden Garagen (außerhalb der Baubereiche), die mit einem Flachdach auszubilden sind, sind mit einer für Gräserpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
 - 2.1.5 Fassaden

Die Fassaden sind in Putz, Mauerwerk oder Holz auszuführen.
- 2.2 Nicht überbaute Flächen, Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 - 2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen Erschließungsweg und der Baulinie liegen. Die Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Lager- oder Abstellfläche für Kraftfahrzeuge ist nicht zulässig.
 - 2.2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Im Vorgarten sind als Einfriedigung nur Hecken aus Laubgehölzen bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke und entlang ihrer seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun bis 1,2 m Höhe eingezogen werden.

2.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur wie folgt zulässig:

- soweit dies zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen erforderlich ist
- im Bereich der Garagenzufahrten zur Anpassung der Garagenvorfläche an das Straßenniveau
- im Bereich der Hauszuführungsleitungen bei den an den Straßen talseitig liegenden Grundstücken mindestens bis auf Höhe Straßenoberkante zur Erreichung der notwendigen Leitungsüberdeckung.

Stützmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrten und an den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Standorten und nur in Verbindung mit einer intensiven Begrünung durch Rankgewächse zulässig.

2.3 Antennenanlagen (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Je Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

Der Straßenlängsschnitte- und Wandhöhenplan (Blatt 1 b) ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Ebenso der Grünordnungs- und Gestaltungsplan (Blatt 1 a), soweit in den schriftlichen Festsetzungen darauf Bezug genommen wird.

Die im obengenannten Plan (Blatt 1 b) angegebenen Höhen der Gehweghinterkante über NN können sich beim Straßenausbau geringfügig verändern.

H i n w e i s e

1. Baunutzungsverordnung
Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 01.10.1977 gültigen Fassung.

2. Ver- und Entsorgung
Für Wasserversorgung, Entwässerung und Abfallbeseitigung sind die jeweils geltenden Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten. Für die Stromversorgung gelten die Satzungen der Badenwerk AG.

Die Abfallbehälter sind nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt ebenerdig auf den Baugrundstücken aufzustellen. Die Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen. Mit dem Bauantrag sind dem Amt für Abfallwirtschaft Pläne über den Standplatz und den Transportweg der Abfallbehälter zur Genehmigung vorzulegen. Der Transportweg darf eine Steigung von max. 5 % aufweisen.

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

4. Regenwasserversickerung
Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Oberflächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden.

5. Archäologische Funde
Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, daß bei der Durchführung der Planung bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Landesdenkmalamt nicht der Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DschG. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des DschG, § 27, hingewiesen werden.

6. Baumpflanzgebote

Es sollten vorrangig Obstbaumhochstämme gepflanzt werden.

7. Städtebauliche Oberleitung

Sämtliche gestaltwirksame bauliche Maßnahmen sind mit der städtebaulichen Oberleitung des Stadtplanungsamtes Karlsruhe abzustimmen.

8. Baumschutzverordnung

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 31.10.1980 verwiesen.

9. Immissionsschutz

Durch die Nähe der Bundesautobahn Karlsruhe-Stuttgart und deren sechs-spurigen Ausbau muß trotz der geplanten Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegeln gerechnet werden, die im Bereich der maximalen Werte nach DIN 18005 liegen. Der Immissionsbelastung sollte durch geeignete Grundrißgestaltung und entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Vorschalten von Wintergärten) Rechnung getragen werden.