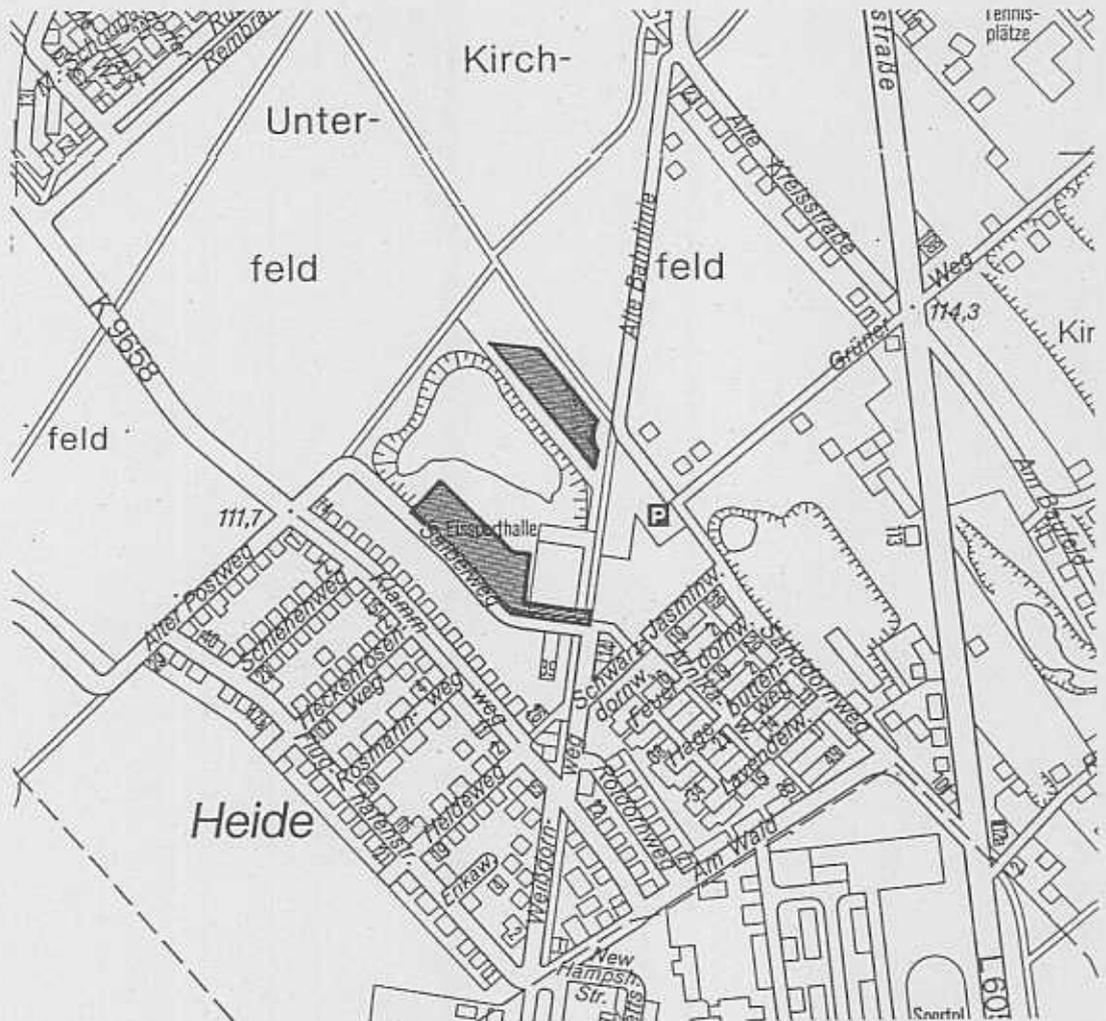




Bebauungsplan Heide-Nord / Änderung



Begründung,
Textfestsetzungen, Hinweise
Fassung 21. März 1994



BEBAUUNGSPLAN HEIDE-NORD ÄNDERUNG

SCHRIFTLICHER TEIL

- BEGRÜNDUNG
- TEXTFESTSETZUNGEN
- HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 03.02.1992

DER OBERBÜRGERMEISTER: STADTPLANUNGSAMT:

i.V. Thum.

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 15.03.1994

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

am 15.03.1994

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

vom 18.04.94 bis 02.05.1994

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 05.07.1994

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, 10.10.1994

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

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

am 14.10.1994

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

ab 14.10.1994

Bebauungsplan "Heide-Nord - Änderung", 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 Wohnraumnachfrage gegenüber. Eine große Anzahl von Zuziehenden, die wachsende Zahl der Haushalte und die Erhöhung des Wohnflächenanteils in m² pro Einwohner haben auf dem Wohnungsmarkt zu einer kritischen Situation geführt, die dazu zwingt, kurzfristig auch auf kleineren Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

Dabei kommen - wie im vorliegenden Fall - auch bislang nicht genutzte Flächen in bestehenden Bebauungsplänen in Betracht. So soll der Bebauungsplan "Heide-Nord" in einem Teilbereich geändert werden, um anstelle einer nicht realisierten Tennisanlage am Salbeiweg eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Es ist dabei von besonderem Vorteil, daß das Gelände bereits durch den Salbeiweg voll erschlossen ist.

Von dem vorhandenen Sondergebiet "Eislaufhalle" wird ein Randstreifen in die Bebauungsplanänderung mit einbezogen, um die Tiefgaragenzufahrt sowie die Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze zu regeln.

2. Bauleitplanung

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Gelände ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes als Sondergebiet für Sport ausgewiesen. Die Umnutzung in Wohngebiet ist im laufenden Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

2.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der für das Planungsgebiet noch gültige Bebauungsplan "Heide-Nord", in Kraft seit 15.02.1980 (Plan Nr. 555), weist für die zu überplanende Fläche Sondergebiet Tennis bzw. Eislauffreifläche und Minigolf aus. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist dieser Plan aufzuheben.

3. Bestand

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung umfaßt die westlich der bestehenden Eislaufhalle ausgewiesene Tennisanlage, Eislauffreifläche und

Minigolffläche entlang des Salbeiweges sowie Teilbereiche der sich im Anschluß daran befindlichen öffentlichen Grünfläche.

3.2. Naturräumliche Gegebenheiten des Kiesgrubengeländes in seiner Gesamtheit

Das Gelände fällt vom Salbeiweg im Südwesten zur Seefläche nach Norden hin um ca. 5 m ab. Als Spontanvegetation hat sich hier ein Robinienbestand entwickelt. Der Übergang zu den öffentlichen Grünflächen ist fließend.

Auf den lückigen Sandböden sind Pflanzenarten der Sandrasengesellschaften häufig anzutreffen. Daneben findet man vor allem im flacheren Teil oft ruderal beeinflusste Bereiche. Insgesamt wurden 53 Blütenpflanzenarten (ohne Gehölze) festgestellt, darunter folgende Arten der Roten Liste (RL)*:

Filago minima (RL 3), *Myosotis ramosissima* (RL 3), *Spergularia rubra* (RL 3), *Holosteum umbellatum* (RL 5), *Jasione montana* (RL 5), *Ornithopus perpusillus* (RL 5), *Petrorhagia prolifera* (RL 5), *Trifolium arvense* (RL 5).

- *RL 0 - ausgestorben/verschollen
- RL 1 - vom Aussterben bedroht
- RL 2 - stark gefährdet
- RL 3 - gefährdet
- RL 4 - potentiell gefährdet
- RL 5 - schonungsbedürftig

Um die Kiesgrube hat sich in den vergangenen Jahren relativ ungestört ein naturnaher, reich strukturierter Lebensraum entwickelt, der neben der eigentlichen Wasserfläche und deren Uferbereiche kräuterreiche Wiesen und Trockenstandorte, stattliche Einzelbäume, Gehölzgruppen und Hecken enthält. Insbesondere auch die Böschung zum Salbeiweg ist gut mit Gehölzen bewachsen und heute Teil des Gesamt-Lebensraumes.

Die Grube liegt an der Nahtstelle verschiedener Lebensräume. Es finden sich deshalb Vogelarten der offenen Landschaft, wie die Dorngrasmücke (RL 4) neben Arten der Ortsränder und Parks, wie Hausrotschwanz, Klappergrasmücke, Girlitz und Arten der Uferzonen (Teichrohrsänger - RL 3, Teichhuhn). Die Steilwand ist ehemaliger und potentieller Brutplatz der Uferschwalbe (RL 2), die aber als vagabundierende Art nicht regelmäßig dort brütet. Daneben können noch zahlreiche andere Arten beobachtet werden, z.B. Mönchsgrasmücke, Stieglitz, Fitis, Zilpzalp, Grünfink, Heckenbraunelle und Sumpfrohrsänger.

Weitere Nutznießer dieses reich strukturierten Lebensraumes sind Amphibien. Hier kommen Wechselkröte, Kreuzkröte, Erdkröte, Knoblauchkröte und Teichfrosch vor. Insbesondere die drei Erstgenannten benötigen das weitere Umfeld des Sees als Sommerlebensraum und als Überwinterungsstandorte. Dabei sind sowohl sonnige, spärlich bewachsene Flächen (Kreuz- und Wechselkröte) als auch dichter mit Gehölzen bestandene Flächen (Erdkröte) notwendig.

Die Grube ist Lebensraum zahlreicher Insekten, stellvertretend seien Stechimmen und Heuschrecken genannt. Es sind von dort 41 Stechimmenarten bekannt, darunter folgende Rote Liste-Arten:

Oxybelus victor (RL 2), *Andrena nycthemera* (RL 2), *Andrena vaga* (RL 3), *Colletes cunicularius* (RL 3), *Colletes fodiens* (RL 2), *Colletes marginatus* (RL 1), *Colletes similis* (RL 3), *Halictus sexcinctus* (RL 3), *Nomada lathburiana* (RL 3), *Sphecodes albilabris* (RL 3).

Die Nistplätze von *Andrena nycthemera*, *Colletes cunicularius*, *Andrena vaga* und *Halictus sexcinctus* befinden sich vor allem an den bewuchsfreien, offensandigen Stellen. Die Nestaggregationen sind von enormer Größe, so daß das Vorkommen zu den bedeutendsten der Region zählt.

Aus dem Gebiet sind neun Heuschreckenarten bekannt, darunter die Rote Liste-Arten *Aiolopus thalassinus* (RL 1), *Corthippus mollis* (RL 3), *Oedipoda caerulescens* (RL 3). Die offenen, vegetationsarmen Bereiche sind die Lebensräume dieser drei Arten.

Die vorgesehenen Bauflächen berühren die vorbeschriebene Situation nur am Rande. Insofern sind die genannten Arten und wertvollen Lebensräume von der Planänderung nur zu einem geringen Teil betroffen.

3.3. Bebauung

An das Gelände grenzt im Südwesten jenseits des Salbeiweges eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, überwiegend in Reihenhausbauweise, an, im Osten die Eislaufhalle.

3.4. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über den bestehenden Salbeiweg, in dem auch alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.

4. Planungskonzept

4.1. Bebauung

Unter Berücksichtigung der topographischen Situation, der Lage der Erschließung und der Orientierung, sollen entlang des Salbeiweges 5 Einzelgebäude in offener Bauweise entstehen. Durch ausreichenden Abstand der Gebäude untereinander wird gewährleistet, daß ein Bezug vom Salbeiweg zu den öffentlichen Freiflächen noch erhalten werden kann. Die zum Salbeiweg zweigeschossig in Erscheinung tretende Bebauung entwickelt einen eigenständigen Charakter. Die Gebäude werden mit Flachdach ausgebildet und so abgestaffelt, daß sie zur Seeseite höchstens 3-geschossig in Erscheinung treten. Die Flachdächer sind zu begrünen.

Die Gebäude enthalten jeweils 11 Wohnungen. Eine größere Anzahl an Wohnungen soll mit Rücksicht auf die Erschließung einschließlich ruhenden Verkehrs und das durch Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnete Wohnumfeld nicht zugelassen werden.

Zur Errichtung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche von 1.500 m² im Rahmen des hierfür ausgewiesenen Baubereiches möglich, da durch entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung (vgl. Ziffer 4.3 der Begründung) ein Ausgleich zu den versiegelten Flächen erzielt wird sowie durch Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen ein zusammenhängender Grünbereich erhalten werden kann.

4.2. Erschließung

Die Erschließung ist mit dem Salbeiweg bereits im wesentlichen gegeben. Die notwendigen privaten Stellplätze werden in einer Tiefgarage parallel zum Salbeiweg untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt vom Weißdornweg über die vorhandene Zufahrt zur Eislaufhalle. Im Salbeiweg sind etwa 25 öffentliche Stellplätze im Wechsel mit Straßenbäumen vorgesehen.

4.3. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, einen landschaftsverträglichen Übergang von der Bebauung zum sich anschließenden öffentlichen Grünbereich des Sees zu schaffen. U.a. sind folgende Maßnahmen geplant:

- Abschirmende Pflanzung gegenüber der naturnah gestalteten öffentlichen Grünfläche am See.
- Durchgehende Pflanzung entlang der Eislaufhalle mit großkronigen Laubbäumen.
- Weitgehender Erhalt der in der Mitte des Plangebietes vorhandenen Weidengruppe.
- Begrünung der Tiefgarage und Abschirmung zur Gartenseite.
- Baumpflanzung entlang des Salbeiweges.
- Dach- und Fassadenbegrünung.

Zur Erfüllung der Anforderungen des § 8 a BNatSchG (Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft) ist ergänzend auf Teilbereichen der im Bebauungsplan Heide-Nord (in Kraft seit 15.02.1980, Plan Nr. 555) ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage die Anlage eines Trockenstandortes geplant. Zu diesem Zweck wird diese städtische Fläche in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen und als "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne eines Ausgleichs gemäß § 8 a BNatSchG" festgesetzt.

Der hier zu entwickelnde Lebensraum ist standorttypisch für die kiesig-sandige Hardtebene und soll Pflanzen- und Tierarten, die auf benachbarten Standorten (z.B. auf Flugsanddünenresten oder auf dem Alten Flugplatz) noch existieren, Ausbreitungsmöglichkeiten bieten.

Günstige Entwicklungsbedingungen für Magerrasen und Magerwiesen werden geschaffen, indem der humose Ackerboden flächig abgeschoben und im nordöstlichen Randbereich als leichte Geländemodellierung aufgehäuft wird.

Auf der Fläche selbst wird an anderer Stelle gewonnener Flugsand bereichsweise in einer Stärke von ca. 30 cm aufgebracht.

Durch die Beschränkung von Gehölzpflanzungen auf die nordöstlichen und östlichen Randstreifen (Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplans Heide-Nord) wird eine Beschattung und eine Nährstoffanreicherung durch Laubfall vermieden.

4.4. Schallimmissionen

Das Planungsgebiet wird von Schallemissionen der benachbarten Eislaufhalle belastet. Die TA Lärm bzw. VDI 2058 Blatt 1 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) nennt für Reine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Während bestimmter Teilzeiten in den Abendstunden treten Schallimmissionen auf, welche zu Störungen führen können. Die Gesamttagesbelastung dürfte jedoch unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen.

Vorsorglich werden an den beiden der Eislaufhalle nächstgelegenen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

5. Statistik

Geplante Bebauung

Zahl der Wohneinheiten	ca.	55 WE
Bruttogeschossfläche	ca.	3600 m ²

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

7. Kosten überschlägig

7.1. Beitragsfähige Erschließungskosten

Erdbewegungen und Freilegung	ca.	40.000 DM
Parkierungsflächen	ca.	29.000 DM
Einzelbäume	ca.	30.000 DM
	ca.	99.000 DM
90 % Rückersatz	ca.	89.100 DM
10 % Stadtanteil	ca.	9.900 DM

7.2. Kosten zu Lasten der Stadt

Bäume im Verkehrsgrün (6)	ca.	30.000 DM
---------------------------	-----	-----------

7.3. Städtische Kosten insgesamt

Kosten nach Ziffer 7.1	ca.	9.900 DM
Kosten nach Ziffer 7.2	ca.	30.000 DM
	ca.	39.900 DM

7.4. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche (11,- DM/m ²)	ca.	94.000 DM
---	-----	-----------

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Eigentümers des zukünftig bebaubaren Grundstücks Flst.Nr. 7804, mit dem eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Umfang, Kostenübernahme und Durchführung der Maßnahmen) zu schließen ist.

T e x t f e s t s e t z u n g e n

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 479).
 1. Art der baulichen Nutzung

Im Reinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1. Höhe baulicher Anlagen

Maßgebend für die Höhe der Gebäudeaußenwände sind die im zeichnerischen Teil in der Schnittzeichnung eingetragenen Wandhöhen; bei obersten Geschossen unter Beachtung des in der Schnittzeichnung dargestellten Maßes des Zurückspringens gegenüber darunterliegenden Geschossebenen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum oberen Abschluß der Wand, gemessen in Gebäudemitte.

Im übrigen ist gegenüber der seitlichen Gebäudeaußenwand kein Zurücksetzen des jeweils obersten Geschosses erforderlich.

Für die Höhenlage der einzelnen Geschosse sind die Höhenangaben der Schnittzeichnung maßgebend.
 - 2.2. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Ziffer 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur vollen Ausnutzung des hierfür ausgewiesenen Baubereiches überschritten werden.
 3. Höchstzulässige Wohnungsanzahl je Gebäude

Pro Wohngebäude sind max. 11 WE zulässig.
 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Tiefgarage zulässig.
Oberirdische Stellplätze und Garagen sind ausgeschlossen.

Die Ein- und Ausfahrt zu der Tiefgarage ist nur innerhalb des dafür gekennzeichneten Bereichs zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig mit Ausnahme von Anlagen in Verbindung mit den Spielplätzen.

5. Geh- und Fahrrecht

Die mit "F" gekennzeichnete Fläche dient der Erschließung der Eislaufhalle sowie der Tiefgaragenzufahrt des angrenzenden Reinen Wohngebiets. Das Recht besteht zugunsten der Anlieger.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten wie Ahorn, Erle, Esche, Winterlinde, Stieleiche oder Weide zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden. An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Gehölzstandorten sind zusätzlich Arten wie Faulbaum, Feldahorn, Gemeiner Schneeball, Hartriegel, Hainbuche, Gemeine Heckenkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Weiden zu pflanzen.

7. Erhaltung von Bäumen

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

8. Fassadenbegrünung

Die der Seefläche zugewandten Hausfassaden im Nordosten sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Bei Verwendung von nicht selbstklimmenden Pflanzen sind wandhohe, dauerhafte und ausreichend tragfähige Rankhilfen (Stahlseile, Gitter o.ä.) anzubringen. Dies gilt entsprechend für die seitlichen, nach Nordwest bzw. Südost gerichteten Fassaden mit der Maßgabe, daß hier die Begrünung auf das Drittel der Wandfläche, das dem See am nächsten liegt, beschränkt werden kann.

9. Dachbegrünung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, dauerhaft zu begrünen. Zu diesem Zweck sind sie mit einer für Gräser und bodendeckenden Gehölzen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen.

10. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Trockenstandort anzulegen. Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- flächiges Abschieben des humosen Ackerbodens,
- Aufhäufung des humosen Ackerbodens als leichte Geländemodellierung im nordöstlichen Randbereich,
- Aufbringen von Flugsand auf der freigelegten Fläche in einer Stärke von ca. 30 cm.

Die Maßnahmen werden den in diesem Plan als Reines Wohngebiet ausgewiesenen Baugrundstücksflächen insgesamt zugeordnet (§ 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz).

11. Schallschutz

Soweit im Bereich der beiden der Eislaufhalle am nächsten gelegenen Baubereiche Gebäude errichtet werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. VDI 2058 Blatt 1 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft) von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts überschritten werden. Ist dies der Fall, sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), 22.02.1988 (GBl. S. 54), 08.01.1990 (GBl. S. 1), 17.12.1990 (GBl. S. 426).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Baugrenzen

Untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, dürfen bis maximal 1,20 m Tiefe und 3,50 m Länge, Balkone bis maximal 2,50 m Tiefe und Länge vor den Baubereich vortreten, jedoch nur entlang der seitlichen Baugrenzen.

Antennenanlagen

Je Gebäude ist maximal eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen

unbebaute Flächen

Die Festsetzungen über die Außenanlagen im Bebauungsplan "Heide-Nord", in Kraft seit 15.02.1980, gelten mit folgenden Abweichungen unverändert weiter.

- Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen, die dem Schutz vor Einsicht in Terrassen dienen, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- Innerhalb der Vorgartenfläche ist das Anlegen von Terrassen bis zu einer Größe von max. 6 m² zulässig. Pro Gebäude dürfen jedoch nicht mehr als zwei Terrassen im Vorgartenbereich angelegt werden.

Tiefgaragen

Dachflächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit einer mind. 0,40 m hohen Erdaufschüttung zu versehen und als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen außerhalb der Baubereiche und Freilegungen der Außenwandflächen von Geschoßebenen, welche sich nach der Schnittzeichnung im zeichnerischen Teil unterhalb der Geländeoberfläche bewegen, sind unzulässig. Aufschüttungen sind nur zum Anschluß der Tiefgarage an das Gelände sowie auf eine Tiefe von 10 m um die Gebäude zum Anschluß des Untergeschosses an das Gelände zulässig. Des weiteren ist eine Auffüllung im Vorgartenbereich zum Anschluß des Erdgeschosses an die Verkehrsfläche zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind unzulässig.

3. Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Heide-Nord" (in Kraft seit 15.02.1980, Plan Nr. 555) werden für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung aufgehoben, soweit letztere inhaltsgleiche oder entgegenstehende Regelungen trifft.

H i n w e i s e

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 Müllfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. 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 Baugesuchs festgelegt.

Die Vermeidung und Verwertung von Abfällen ist der Abfallentsorgung vorzuziehen.

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. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde

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, 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.

5. Altablagerungen/Auffüllungen *

- a Die Grundstücke im Planungsgebiet sind teilweise aufgefüllt. Anfallender Bodenaushub ist auf sichtbare Belastungen und auf Fremdgeruch zu prüfen; ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
- b Vermutete bzw. auftretende Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde (Rechtsreferat der Stadt Karlsruhe) zu melden.
- c Grundsätzlich sind die anfallenden (unbelasteten) Überschubmassen für Auffüllzwecke im Plangebiet zu verwenden.

Das vorhandene Bodenmaterial ist aber nicht zum Auffüllen solcher Flächen geeignet, welche später als Hausgärten genutzt werden sollen. Für solche Auffüllungen ist aus Vorsorgegründen eine Analyse des Bodenmaterials auf Schwermetalle und evtl. organische Schadstoffe durchzuführen.

- d Es wird empfohlen Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

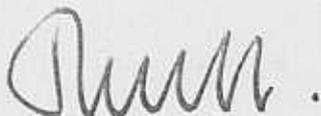
6. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 01.01.1991 verwiesen.

7. Begrünungsplan

Dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abzustimmender Begrünungsplan beizufügen.

Karlsruhe, 03.02.1992
Fassung vom 21.03.1994
Stadtplanungsamt
i.V.



Schott

* Siehe hierzu Ergänzungsseite 13



Altablagerungen/Auffüllungen

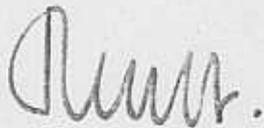
Ein Bodengutachten liegt inzwischen vor. Danach sind im Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans Bodenverunreinigungen festgestellt worden. Nach dem Ergebnis der Untersuchung ist eine Sanierung des Geländes vor der baulichen Inanspruchnahme nicht erforderlich. Notwendig wird es jedoch, den bei der baulichen Nutzung entstehenden Bodenaushub wegen der nachgewiesenen Verunreinigung gesondert zu behandeln. Näheres, wie

- Überwachung des Aushubs durch einen Sachverständigen
- Sortierung von kontaminiertem und nicht kontaminiertem Material
- Festlegung von Schadstoffgehalten hinsichtlich des Wiedereinbaus sowie Vorlage eines Aushub- und Entsorgungskonzeptes vor Erteilung der Baufreigabe

ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Darüber hinaus sind die Bodenflächen entweder abzutragen oder ausreichend mächtig zu überdecken, sofern im oberflächennahen Bereich die Bodengehalte von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen 5 mg/kg und mehr betragen. Näheres wird im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Karlsruhe, 10.10.1994
Stadtplanungsamt



Schott