

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 06.09.1990

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschuß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § ~~73~~ 74
Abs. ~~76~~ LBO

am 23.04.1996

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § ~~73~~ 74
Abs. ~~76~~ LBO

vom 29.07.1996 bis 30.08.1996

Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

am 11.03.1997

AZ 22-2511.3-11/10
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, d. 7. 97

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

Karlsruhe, 25.04.1997

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB, § 74
~~§ 73~~ Abs. ~~76~~ LBO) mit der Bekannt-
machung

am 25.07.1997

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

ab 25.07.1997

Bebauungsplan "Im Jäger" in Karlsruhe-Grötzingen

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

In Karlsruhe besteht weiterhin die Nachfrage nach bedarfsorientiertem Wohnraum in Form von Einzel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Die Bereitstellung von Bauflächen ist daher notwendig. Ein Teil des Bedarfs soll durch zusätzliche Verdichtung oder Ergänzung bestehender Wohnbauflächen gedeckt werden.

Hierzu sind insbesondere - wie im vorliegenden Fall in Grötzingen - bisher einseitig bebaute Straßen aufgrund des Vorteils der bereits vorhandenen Erschließung bevorzugt in die Planung einzubeziehen.

Die vom Gesetzgeber vorgesehenen verfahrensrechtlichen Erleichterungen im Rahmen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes werden wahrgenommen.

2. Bauleitplanung

Die Bebauung ist aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, der auch das Gebiet der Stadt Karlsruhe umfaßt, entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

Für einen Teil des Gebietes besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 506 "Grötzingen Nord I. Ost", rechtskräftig seit dem 14.7.1967, der jedoch teilweise bis heute nicht verwirklicht wurde. Er wird in dem Bereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Abgrenzung des Bebauungsplans

Maßgeblich für die Abgrenzung des ca. 1,37 ha großen Planungsgebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Niederterrasse und Vorbergzone des westlichen Pfinzgaus.

Die Fläche wird derzeit gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Als schützenswerte Baumpflanzungen befinden sich im Planungsgebiet neun landschaftsprägende Bäume, die weitgehend erhalten werden.

3.3 Grundbesitz

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

3.4 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt (Kartierung Umweltamt Stadt Karlsruhe, März 1994).

4. Planungskonzept

4.1 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Neubebauung so anzuordnen, daß eine Abrundung des Ortsrandes sowie die Einbindung bebauter Bereiche in die freie Landschaft gewährleistet werden kann.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart des Planungsgebietes ist in Anlehnung an die Umgebung Reines Wohngebiet (WR) vorgesehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind gekennzeichnet durch z.T. recht unterschiedlichen Zuschnitt und eine hohe Grundstückstiefe. Um trotzdem die Errichtung von Gebäuden gleicher Größenordnung zu gewährleisten, wird die absolute, maximale Grundfläche der baulichen Anlagen festgesetzt.

4.4 Bauweise

Die Bebauung soll sich an das angrenzende Wohngebiet anpassen, das Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung vorweist. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird auf Einzelhausbebauung verzichtet. Um auch die Errichtung von Sozialwohnungen zu ermöglichen, ist ein Geschößwohnungsbau vorgesehen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Doppelhäuser und Reihenhäuser zu erreichen, werden auf den Grundstücken mit Doppelhaus- und Reihenhausbauweise Wandhöhe und Dachneigung zwingend festgelegt.

4.5 Baugestaltung

Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft und für einen harmonischen

Übergang der Ortsrandbebauung zur freien Landschaft werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dachaufbauten getroffen. Bei den Doppelhäusern an der Straße "Im Jäger" werden Dachaufbauten auf der Dachseite zur freien Landschaft hin nicht zugelassen.

4.6 Erschließung

4.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinie mit Endhaltestelle Ecke Bruchwaldstraße/Werrabronner Straße in ca. 400 m Entfernung gegeben.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Die Parkierung ist bei der Doppelhausbebauung entlang der Straße "Im Jäger" auf den privaten Grundstücken untergebracht. Die Garagen für die Reihenhäuser, die Doppelhaushälfte in der Werrabronner Straße und den Geschößwohnungsbau werden in zwei parallelen Zeilen am Lärmschutzwall angeordnet. Eine Garagenzeile, die dem Geschößwohnungsbau zuzuordnen ist, wird in den Lärmschutzwall integriert.

4.6.3 Individualverkehr

Die Straße "Im Jäger" ist ausgebaut und erschließt auf Höhe des Planungsgebietes die nördlich angrenzenden Grundstücke.

4.6.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung der nordwestlichen Reihenhausezeile erfolgt über eine Verlängerung des Mischwasserkanals in der Werrabronner Straße. Für die Entwässerung des Grundstücks Flst.-Nr. 5116 müssen der bestehende Schmutzwasserkanal und der Regenwasserkanal verlängert werden. Für die weitere Wohnbebauung ist ein Entwässerungskanal vorhanden.

Die Entwässerung des Garagenhofs erfolgt über einen Anschluß der Abwasserleitung an den Regenwasserkanal der B 3.

4.7 Lärmbelastung

Das Planungsgebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Bundesstraße 3 (B 3) vorbelastet. Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung für Wohngebiet (49 dB(A) nachts) sind deutlich überschritten.

Der ca. 2,0 m hohe Lärmschutzwall entlang der B 3 wird daher mit einem 3,50 m hohem Lärmschutz (bezogen auf Oberkante Straßenniveau) in Richtung Norden verlängert. Damit wird auch ein Teil der bestehenden Bebauung besser abgeschirmt.

Für die Obergeschosse innerhalb eines 30 m-Bereichs zum Straßenrand der B 3 können die Grenzwerte nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund sind an diesen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Heute übliche isolierverglaste Fenster entsprechen dieser Güte (Schallschutzklasse 2).

4.8 Grünordnung

4.8.1 Eingriff in Natur- und Landschaft (§ 8 a BNatSchG)

Bei der Bebauung handelt es sich um die Neuausbildung eines Siedlungsrandes.

Wesentliche Eingriffsfaktoren bilden die Versiegelung der Bodenoberfläche durch Gebäude und Garagen sowie die Überbauung von Streuobstwiesen und Gartenland.

4.8.2 Maßnahmen der Grünordnung, Eingriffsausgleich (§ 8 a BNatSchG)

Zur Gestaltung des Übergangs von der Bebauung zur freien Landschaft und zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur ist im Anschluß an die Bebauung ein Streuobstwiesenstreifen vorgesehen.

Die als Streuobstwiese geplanten Ausgleichsflächen für die Bebauung an der Straße "Im Jäger" und "Am Liepoldsacker" werden auf dem rückwärtigen Teil der jeweiligen Baugrundstücke ausgewiesen. Für die Grundstücke der Reihenhäuser und des Geschößwohnungsbaus wird die Ausgleichsfläche im nordöstlichen Teil als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen.

Dadurch kann der Eingriff jedoch nur zum Teil ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung der gegebenen örtlichen Situation (stark strukturierter Landschaftstyp des Hügelrandes) und des geringen verbleibenden Ausgleichsdefizits wird jedoch auf weitere Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Im wesentlichen sind zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur folgende grünordnerische Maßnahmen geplant:

- Ausweisung eines Streuobstwiesenstreifens am Nordostrand der Bebauung,
- Hecken- und Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken,
- Bepflanzungen des Lärmschutzwalls,

- Begrünung der Garagen,
- Weitgehender Erhalt vorhandener Bäume, insbesondere der Linden an der Straße "Im Jäger". und Fortführung der Baumreihe durch Pflanzung von weiteren Linden entlang der Straße.

5. Sozialverträglichkeit

Folgende Aspekte der Sozialverträglichkeit wurden besonders berücksichtigt:

- Mischung von unterschiedlichen Bau- und Eigentumsformen (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschößwohnungsbau, der sozialen Wohnungsbau ermöglicht)
- Ausbau vorhandener Wohn- und Siedlungsbereiche anstatt Schaffung neuer Wohngebiete.
- Vernetzung der Bebauung mit der freien Landschaft
- Spiel- und Erholungsmöglichkeiten in freier Natur durch fußläufige Verknüpfung von Bebauung und Grünflächen

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Reines Wohngebiet	ca. 0,89 ha	65,0 %
Grünflächen (Grünanlage, Verkehrsgrün)	ca. 0,41 ha	29,9 %
Verkehrsfläche	ca. 0,07 ha	5,1 %
Gesamtfläche	ca. 1,37 ha	100,0 %

6.2 Geplante Bebauung

8 Doppelhäuser
5 Reihenhäuser
1 Einzelhaus (Geschößwohnungsbau)

Bruttogeschoßfläche ca. 3.606 m²

7. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Bebauung ist ein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

8. Kosten überschlägig

8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Verbindungsweg 5c	ca.	9.000 DM
Saumsteine	ca.	3.000 DM
Entwässerung	ca.	11.000 DM
Beleuchtung	ca.	3.000 DM
gesamt	ca.	26.000 DM
90 % Rückersatz	ca.	23.400 DM
10 % Stadtanteil	ca.	2.600 DM
Lärmschutzwand	ca.	357.000 DM
Lärmschutzwall	ca.	55.000 DM
gesamt	ca.	412.000 DM
40 % Rückersatz	ca.	164.800 DM
60 % Stadtanteil	ca.	247.200 DM
Städtische Kosten Ziffer 8.1 insgesamt	ca.	249.800 DM

8.2 Erschließungskosten zu Lasten der Stadt

Fahrbahn	ca.	18.000 DM
Bordsteine	ca.	8.000 DM
Beleuchtung	ca.	3.000 DM
Entwässerung	ca.	35.000 DM
Verkehrsgrün	ca.	46.250 DM
Weg entlang der Ausgleichsfläche	ca.	80.000 DM
Lärmschutzwandbepflanzung	ca.	2.125 DM
Kosten Ziffer 8.2	ca.	192.375 DM

8.3 Städtische Kosten insgesamt

aus 8.1	ca.	249.800 DM
aus 8.2	ca.	192.375 DM
Gesamt	ca.	442.175 DM

8.4 Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Äußere Erschließung Gas	ca.	90.000 DM
Innere Erschließung Gas	ca.	165.000 DM
Innere Erschließung Wasser	ca.	85.000 DM
Gesamt	ca.	340.000 DM

9. Finanzierung

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

B. Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486) 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. 479).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617).

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Maßgebend für die Höhe der Gebäudeaußenwände sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Wandhöhen und deren Bezugspunkte bzw. die Gehweghinterkante. Für die Höhe der Doppelhaushälfte in der Werrabronner Straße ist die Wandhöhe der bereits vorhandenen anderen Doppelhaushälfte maßgebend.

Als Wandhöhe gilt das Maß von den Bezugspunkten bzw. Gehweghinterkanten bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

1.3 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze errichtet werden. Pro Grundstück ist nur eine Garage an der Grundstücksgrenze mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig. Darüber hinaus kann innerhalb des Stellplatzbereichs je Grundstück ein offener Stellplatz angelegt werden.

1.4 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Kinderspieleinrichtungen, Teppichklopfstangen, Gerätehütten bis 6 m² (12 m³) und unüberdachte Pergolen zulässig. Außerdem werden Wintergärten bis zu 3 m Tiefe über die vordere und hintere Baugrenze zugelassen.

1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), Ausgleichsflächen

1.5.1 Auf den Baugrundstücken ist außerhalb der Ausgleichsflächen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Im Plan festgelegte Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume werden hierauf angerechnet.

An den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorten sind an der Straße "Im Jäger" Linden, ansonsten standortgerechte Laubbaumarten oder Obstbäume (als Hochstämme) zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt, Grenzveränderung, nicht veränderbare Leitungstrassen u. ä.) als Ausnahme zugelassen werden.

Die zwischen den privaten Stellflächen und der Straße "Im Jäger" festgesetzten und vorhandenen Baumstandorte sind durch überfahrbare Abdeckungen zu schützen.

Die bereits vorhandenen und die nach diesem Bebauungsplan zu pflanzenden Bäume sind zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.5.2 Hecken

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten ist eine freiwachsende Hecke aus ortstypischen Sträuchern, wie z.B. Hainbuche, Heckenkirsche, Hundsrose, Liguster etc. zu pflanzen.

1.5.3 Ausgleichsflächen

Die als Ausgleichsflächen ausgewiesenen Gelände sind als Streuobstwiesen anzulegen und extensiv zu pflegen. Auf den zu den Doppelhäusern an den Straßen "Im Jäger" und "Am Liepoldsacker" gehörenden Ausgleichsflächen ist je Grundstück ein standortgerechter Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Auf der Ausgleichsfläche als Gemeinschaftseigentum ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Standortgerechte Obstbäume sind: Brettacher Apfel, Bohnapfel, Schöner von

Boskop, Öhringer Blutstreifling, Schweizer Wasserbirne, Pastorenbirne, Schwarze Knorpelkirsche, Walnuß.

1.6 Lärmschutz

Bei der Errichtung der Gebäude ist im Einzelfall zu überprüfen, ob der Verkehrslärm der B 3 den Beurteilungspegel i.S. der 16. Bundesimmissionschutzverordnung von 49 dB(A) nachts und 59 dB(A) tags, übersteigt. In diesem Fall sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Außerhalb der Baubereiche sind nach Maßgabe von Ziffer 2.5 der Textfestsetzungen nur zulässig:

a) Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anlage von Terrassen und Wintergärten auf einer Tiefe von 3 m, gemessen ab Baugrenze (vgl. Ziff. 2.5 b)

Im Bereich des Geschosßwohnungsbaus und der Reihenhäuser in der Werabronner Straße:

b) Aufschüttungen im Vorgartenbereich (vgl. Ziff. 2.5 c und Hinweise Ziff. 2)

Im Bereich der Doppelhausbebauung an der Straße "Im Jäger":

c) Abgrabungen und Aufschüttungen zum Anlegen von Garagenzufahrten und Stellplätzen (vgl. Ziff. 2.5 d)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltungsvorschriften

2.1.1 Dachgestaltung

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind auf den rückwärtigen Dachflächen der Doppelhäuser an der Straße "Im Jäger" unzulässig. Ansonsten sind Dachaufbauten nur bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Breite der Gaupen maximal 1,50 m
- Abstand zwischen den Gaupen mindestens 1,0 m,

- Abstand der Gaupen zur Giebelwand mindestens 1,50 m, zu den Trennwänden mindestens 1,25 m,
- Das obere Drittel des Daches muß durchlaufen.
- Unterhalb der Dachgaupen müssen mindestens 3 Ziegelreihen durchlaufen.

Zur Dacheindeckung sind rötlich braune Ziegel zu verwenden.

Die Dächer der Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden und dauerhaft extensiv zu begrünen (Ansaat aus Gräsern und Kräutern). Der Mindestaufbau oberhalb der Dränschicht beträgt 10 cm.

2.2 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Hauszugänge und Stellplätze sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Der Lärmschutzwall ist mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen.

2.3 Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich sind als Einfriedigungen nur Hecken in einer Höhe von 0,80 m - 1,80 m zulässig. Im übrigen sind als Grundstückseinfriedigungen nur Hecken, in die ein Maschendrahtzaun eingezogen werden kann, zulässig. Auf den Ausgleichflächen sind Einfriedigungen nicht zulässig.

2.4 Antennenanlagen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

2.5 Gestaltung der Aufschüttungen/Abgrabungen

Nach Maßgabe von Ziffer 1.7 der Textfestsetzungen sind außerhalb der Baubereiche zulässig:

- a) Abgrabungen und Aufschüttungen auf das Niveau des Erdgeschoßrohfußbodens zum Anlegen von Terrassen und Wintergärten. (vgl. Ziff. 1.7 a)
- b) Aufschüttungen auf das Niveau der Gehweghinterkante im Vorgartenbereich im Bereich des Geschoßwohnungsbaus und der Reihenhäuser in der Werrabronner Straße (vgl. Ziff. 1.7 b und Hinweise Ziff. 2)

- c) Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anpassung der Garagenzufahrten und Stellplätze an die Verkehrsflächen im Bereich der Doppelhausbebauung an der Straße "Im Jäger" (vgl. Ziff. 1.7 c)

C. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten.

Die Größe der Abfallbehälter zur Entsorgung von Müll und Wertstoffen wird in der Baugenehmigung festgelegt. Die Behälter 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 begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf max. 5 % nicht überschreiten.

Die Abfall- /Wertstoffbehälter der 5 Reihenhäuser müssen am Tage der Abholung auf dem Wohnweg im Eckbereich Werrabronner Straße / Im Jäger bereitgestellt und nach erfolgter Leerung umgehend wieder zurücktransportiert werden.

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.

Die Vorgartenflächen entlang der Werrabronner Straße sollten deshalb auf das Niveau der Gehweghinterkante aufgefüllt werden.

Der Oberflächenwasser des Garagenhofes muß über einen Benzin- / Ölabscheider abgeführt werden.

3. Begrünungsmaßnahmen

Bei grüngestalterischen Maßnahmen soll das Gartenbauamt beteiligt werden.

4. Niederschlagswasser

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasser-durchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindrangs von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu sammeln. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse (> Bemessungsregen) oder zur Ableitung bei gefüllter Zisterne ein Notüberlauf mit freiem Ablauf in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne ist zu verhindern.

5. Schallschutzmaßnahmen

Kosten für Maßnahmen zur Abwehr des Straßenverkehrslärms der B 3 werden von der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg bzw. vom Landesamt für Straßenwesen nicht übernommen.

6. Archäologische Funde, Kleindenkmale

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, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG. Auf die Ordnungswidrigkeitenbestimmungen des DSchG (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Vielleicht 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 erforderliche Veränderung ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Referat 12, Durmersheimer Straße 55, 76185 Karlsruhe abzustimmen.

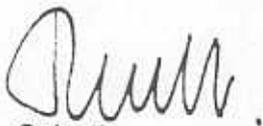
7. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 22.10.1994 in Kraft getretene Satzung über die einstweilige Sicherstellung von Bäumen auf dem Gebiet der Stadt Karlsruhe verwiesen.

8. Begrünungsplan (nur Geschößwohnungsbau)

Dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Begrünungsplan beizufügen.

Karlsruhe, 05.05.1993
Fassung vom 20.11.1996
Stadtplanungsamt


Schott