

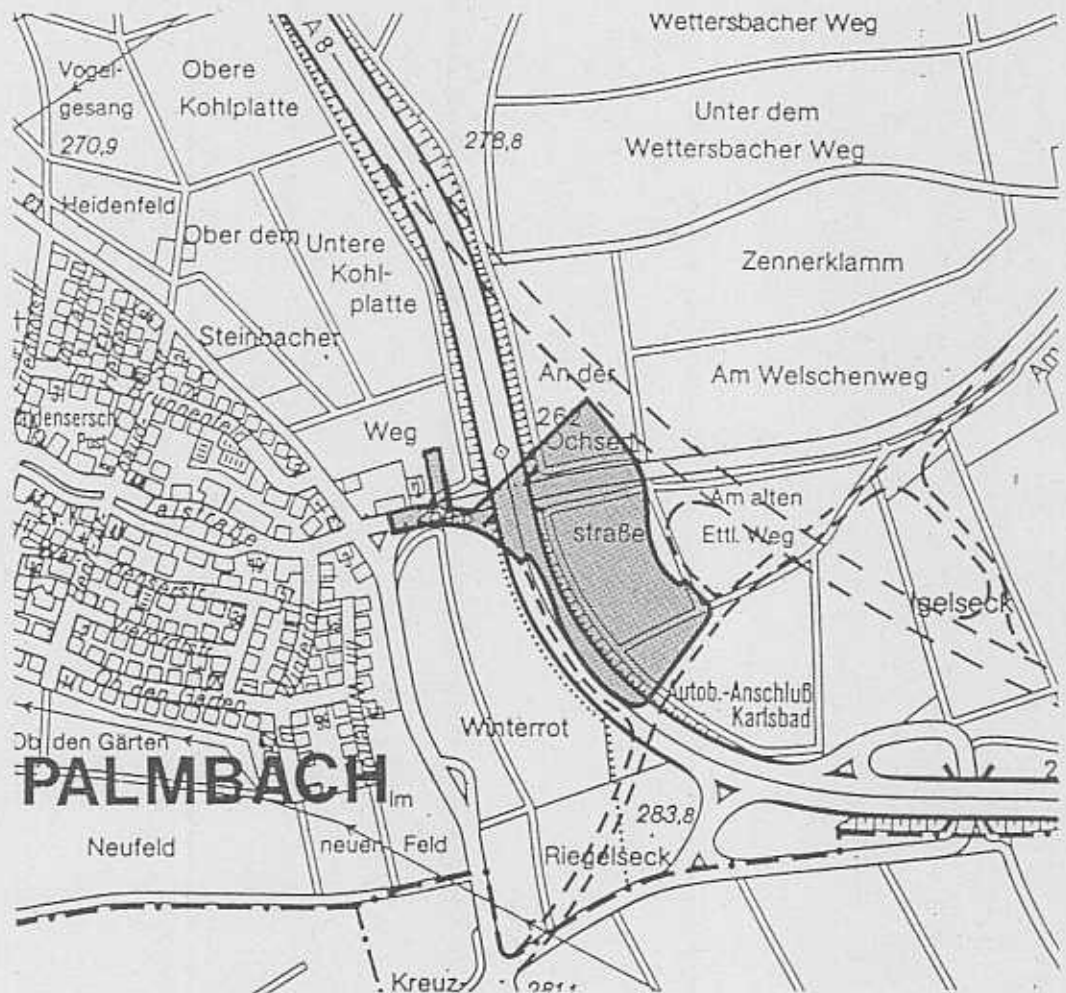


Stadt Karlsruhe

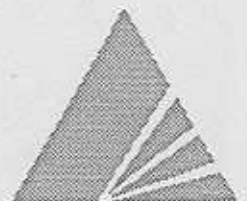
716 B

# Bebauungsplan

## An der Ochsenstraße



Begründung,  
Textfestsetzungen, Hinweise  
Fassung 21. September 1998



**Aufstellungsbeschluß gemäß § 2  
Abs. 1 BBauG/BauGB**

**am 24.04.1997**

**Billigung des Entwurfs durch den  
Gemeinderat und Auslegungsbeschluß  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74  
Abs. 7 LBO**

**am 28.04.1998**

**Öffentliche Auslegung des Bebauungs-  
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74  
Abs. 7 LBO**

**vom 28.09.1998 bis 30.10.1998**

**Satzungsbeschluß gemäß  
§ 10 Abs. 1 BauGB**

**am 02.02.1999**

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

**Karlsruhe, 15.02.1999**

**Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister**

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

**am 23.04.1999**

**Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

**ab 23.04.1999**

## Bebauungsplan "An der Ochsenstraße", Karlsruhe-Stupferich

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

#### 1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Innerhalb des Gemeindegebietes von Karlsruhe fehlen noch immer bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe, die den Ansprüchen der Nachfrage nach günstiger verkehrlicher Anbindung gerecht werden.

Das Planungsgebiet bietet nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen der Bundesautobahn A 8 im Bereich Palmbach/Stupferich die Möglichkeit der Schaffung einer gewerblichen Baufläche mit direktem Anschluß an eine überregionale Infrastruktur.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von zusätzlichen gewerblichen Flächen, um so Unternehmen Verlagerungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten zu geben. Hiermit soll auch ein Beitrag zur Sicherung wohngebietsnaher Arbeitsplätze geleistet werden.

#### 2. Bauleitplanung

Nach dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt das Planungsgebiet im regionalen Grünzug und schutzbedürftigem Bereich für die Erholung. Dem Antrag auf Zulassung einer Abweichung gem. § 10 Landesplanungsgesetz von einem Ziel der Raumordnung und Landesplanung wurde mit Bescheid vom 20. Februar 1998 durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg stattgegeben.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bisher als Fläche für Landwirtschaft gekennzeichnet. Auch hier läuft ein Änderungsverfahren. Die Verbandsversammlung des NVK hat mit ihrem Beschluß vom 26.01.1998 über die öffentliche Auslegung die Änderung der Nutzung in Gewerbegebiet für das Planungsgebiet gebilligt.

Außerdem werden für den Bebauungsplan Flächen in Anspruch genommen, die in der Planfeststellung für die Bundesautobahn A 8 als "Landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen" ausgewiesen wurden. Für diese Flächen verpflichtet sich die Stadt Karlsruhe, im Plangebiet Ersatz zu schaffen und deren Herstellung zu übernehmen.

### 3. Bestandsaufnahme

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 6, 1 ha große Planungsgebiet liegt im Gewann "An der Ochsenstraße" westlich der neuen Trasse der Bundesautobahn A 8. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

#### 3.2 Naturräumliche und ökologische Situation

Das Planungsgebiet liegt in der Hügelzone des westlichen Pfinzgaus auf einem nach Südwesten geneigten Gelände.

Aufgrund seiner Höhenlage zwischen 270 m und 276 m ü.NN. liegt das Gelände landschaftlich stark exponiert. Bis zum Beginn der Autobahnverlegung wurde es ackerbaulich genutzt und diente dann überwiegend als Auffüllfläche und Erdeponie. Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Autobahnausbau sieht im Anschluß an die Ausbildung einer flach ausgezogenen Geländeanböschung die Nutzung als Ackerfläche und Baumpflanzungen entlang der Feldwege vor.

Die potentielle natürliche Vegetation bilden artenreiche Buchenwälder auf Löß und Lößlehm.

#### 3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet wird durch beim Autobahnbau anfallenden Aushub aufgefüllt. Es ist deshalb notwendig, nach Abschluß der Aufschüttungen ein Bodengutachten über die Trag- und Versickerungsfähigkeit erstellen zu lassen.

#### 3.4 Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen könnten.

#### 3.5 Schallimmissionen

Das Planungsgebiet wird tangiert von Landesstraßen und der Bundesautobahn A 8.

Nach Planfeststellungsbeschluß erreichen die Schallschutzmaßnahmen im Bereich der südwestlichen BAB-Rampe Höhendimensionen vom 9 m (6 m Wall, 3 m Wand) und im weiteren Verlauf 10,5 m und 9 m über Fahrbahn. Im Brückenbereich der L 609 - Unterführung schließt sich eine 4 m hohe Lärmschutzwand in südöstlicher Richtung an.

Unter Ansatz prognostizierter Verkehrsmengen für das Jahr 2010 und der Lärmschutzmaßnahmen (z.Zt. in Realisierung) errechnen sich für das geplante Gewerbegebiet Beurteilungspegel je nach Standort zwischen 61,2 dB(A) und 67,7 dB(A) tags und zwischen 55,0 dB(A) und 59,8 dB(A) nachts.

### 3.6 Luftschadstoffbelastung

Im Rahmen des Siedlungskonzeptes wurden potentielle Bauflächen auf ihre lufthygienische Belastung untersucht. Danach ist das Plangebiet mit "geringer Belastung" bewertet.

### 3.7 Bebauung/Nutzungen

Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

### 3.8 Erschließung

Das Gebiet liegt außerordentlich günstig zum überregionalen Straßennetz in unmittelbarer Nachbarschaft des Anschlusses Karlsbad der Autobahn A 8. Die Buslinien 45 und 47 tangieren das Gebiet westlich.

### 3.9 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Gebietes (ca. 5 ha) befindet sich in städtischem Eigentum. Von den verbleibenden ca. 1,3 ha gehören ca. 0,27 ha der Bundesrepublik Deutschland, der Rest befindet sich in Privateigentum.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Nutzungen

Das Gebiet soll vorwiegend gewerblichen Nutzungen dienen, die spezifische Standortansprüche verfolgen, u. a. nachbarschaftlich ruhige Situationen. Zur Gewährleistung dessen wird das Gebiet in sich nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.

### 4.2 Gestaltung

Zwei große Bauflächen, eingebettet in Grünpuffer, gewährleisten eine möglichst optimale Einbindung in die Landschaft und die Möglichkeit, alle nötigen Ausgleichsmaßnahmen sowohl des Bebauungsplanes als auch der Planfeststellung innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen. Falls sich eine Nachfrage nach kleineren Grundstücken ergeben sollte, können solche gebildet werden.

Charakteristisch für dieses Gewerbegebiet sollen großflächige Gewerbebetriebe sein. Um dies sicherzustellen, werden Mindestgrundstücksgrößen festgelegt.

#### 4.3 Erschließung

##### 4.3.1 Individualverkehr

Die Erschließung des neuen Gewerbegebietes für den Individualverkehr erfolgt über eine parallel zur neuen L 623 gelegenen Erschließungsstraße. Diese ermöglicht eine flexiblere Teilung der Baufenster ohne die Schwierigkeit zusätzlicher Abfahrten von der Landesstraße, die in diesem Abschnitt als "freie Strecke" in der Planfeststellung enthalten ist. Großräumig ist das Gewerbegebiet hervorragend über die Bundesautobahn A 8 und die Landesstraße L 623 und L 609 erschlossen.

Das Plangebiet wird darüber hinaus durch ein Fuß- und Radwegnetz erschlossen, welches das Plangebiet umgibt und Stupferich und Palmbach über die Autobahn verbindet.

##### 4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist über die Buslinien 45, 47 und 118 erschlossen. Für die Buslinie 47 wird unmittelbar östlich der Einmündung zum Baugebiet Ochsenstraße auf der L 623 eine Haltestelle vorgesehen. Busbuchten sind nicht erforderlich, da dieser Bereich künftig mit Tempo 50 befahren werden soll. Zur gesicherten Überquerung der Straße ist eine Mittelinsel vorgesehen.

Die Buslinie 45, die in das Gewerbegebiet einfährt, erhält eine Haltestelle am Beginn und am Ende der neuen Erschließungsstraße.

##### 4.3.3 Ruhender Verkehr

Als Parkierung sind private Stellplätze (Senkrechtparkierung) entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Die darüber hinaus notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

##### 4.3.4 Ver- und Entsorgung

Um das Gewerbegebiet mit Gas sowie mit Trink- und Löschwasser versorgen zu können, müssen eine Druckerhöhungsanlage (Hydrophorbetrieb) und eine Gasdruckreglerstation errichtet werden. Aus versorgungstechnischen Gründen muß das für den Bau der Hydrophoranlage vorgesehene Grundstück ein Geländeniveau von 265 m bis 270 m ü.NN aufweisen. Dies ist am Rande des Plangebiets auf dem Grundstück Nr. 81772 gegeben.

Für die Stromversorgung sind zwei Trafostationen vorgesehen.

Das bestehende Entwässerungsnetz im Ortsteil Palmbach kann nur noch begrenzt zusätzliche Wassermengen aufnehmen. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist deshalb nur mit "Rückhaltemaßnahmen" zu realisieren. Es wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenrückhaltekanal gedrosselt in das Offenerdbecken der Autobahn eingeleitet. Das Schmutzwasser wird über das Entwässerungssystem von Palmbach abgeleitet.

#### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Baulinien und Baugrenzen, die Wandhöhe, die Dachform und Dachneigung festgelegt.

Die vorgesehene Bebauung im Planungsgebiet begleitet die Ortseinfahrt nach Palmbach und soll daher ein einheitliches geschlossenes Erscheinungsbild bieten. Die Wandhöhe zur Erschließungsstraße wird deshalb auf 11 m zwingend festgeschrieben.

#### 4.5 Grünordnung

##### 4.5.1 Eingriffe in Natur- und Landschaft

Wesentliche Eingriffsfaktoren sind die Veränderung eines durch seine Hügellage stark exponierten Landschaftsraums durch großvolumige bauliche Nutzungen, die großflächige Versiegelung der Bodenoberfläche durch Erschließungsanlagen und Gebäude und die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung.

##### 4.5.2 Maßnahmen der Grünordnung / Eingriffsausgleich

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch intensive Begrünungs- und Geländegestaltungsmaßnahmen minimiert, angesichts der zulässigen Gebäudehöhen und des Darstellungsanspruches der Unternehmen nach außen kann der Eingriff allerdings nicht vollständig ausgeglichen werden.

Die am Nordrand verlaufende Grünverbindung stellt den Anschluß von der Palmbacher Ortslage (Anger) an die Naherholungsflächen nördlich der Bundesautobahn her.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Ausbildung von Verkehrsgrünflächen und Pflanzung von Baumreihen entlang der L 623 und der L 609 zur Gestaltung des Ortsbildes.
- Begrünung der Park- und Stellplätze mit großkronigen Bäumen.

- Extensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung zur Minderung der Aufheizung der Gebäude.

Die vorgesehenen Maßnahmen der Grünordnung, insbesondere die Ausweisung zusammenhängender Grünflächen, Wiesenflächen mit Bäumen und die festgesetzte extensive Dachbegrünung ermöglichen einen Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft gliedern sich wie folgt:

- A 1 Fläche zum Ausgleich des Eingriffs durch öffentliche Flächen (Straße, Geh-, Rad- und Wirtschaftswege)
- A 2 Fläche zum Ausgleich des Eingriffs auf den Privatgrundstücken. Hier wird ein Gemeinschaftsgrundstück der Anlieger im Planungsgebiet gebildet, dessen Pflege den Miteigentümern obliegt.
- A 3 Fläche zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 a BauGB im Zuge der im Flächennutzungsplan (Vorentwurf 1997) ausgewiesenen weiteren baulichen Entwicklung des Stadtteils Palmbach. Es ist vorgesehen, daß die Stadt Karlsruhe die Maßnahmen anstelle und auf Kosten der zukünftigen Vorhabensträger oder der Eigentümer der zukünftigen Eingriffsgrundstücke im Zuge der Realisierung dieses Bebauungsplans im vorhinein durchführt (§135a Abs.2 BauGB)

Desweiteren dient die Fläche teilweise zum Ausgleich der bestehen bleibenden Straßenfläche L 623 alt, deren Rückbau als Kompensationsmaßnahme für die Verbreiterung der BAB A 8 vorgesehen war.

- Baumpflanzungen entlang der L 623 und L 609: Die im Planfeststellungsverfahren für die BAB A 8 als Ausgleichsmaßnahme festgelegten Baumpflanzungen bleiben auch im vorliegenden Bebauungsplan erhalten.

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### 4.6 Lärmbelastung

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete, wie sie im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau festgelegt sind, welche aber keine Grenzwerte darstellen, werden durch den Verkehrslärm tagsüber um ca. 3 dB(A) und nachts um ca. 5 dB(A) überschritten.

Immissionsgrenzwerte, die für die Belastung durch den Neubau einer Straße auf ein bestehendes Baugebiet gelten würden, sind eingehalten, mit Ausnahme des möglichen obersten Stockwerks im südlichen Baufenster an der neuen Erschließungsstraße. Hier ist der Nachtgrenzwert um 0,8 dB(A) überschritten. Bei diesen Werten müssen passive, schallschutztechnische Maßnahmen

nicht vorgeschrieben werden, sind aber den dort Bauwilligen zu empfehlen.

#### 4.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Nach den Vorschriften des Fernstraßengesetzes sind in einer 40 m - Zone entlang der Bundesautobahn Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Dahingegen werden die Straßenbaulasträger der Bundesautobahn in dieser Zone von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit.

### 5. Statistik

#### 5.1 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca.	2,94 ha	48,2 %
Versorgungsflächen	ca.	0,13 ha	2,1 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn, Parkplätze, Geh-, Rad- und Wirtschaftswege)	ca.	0,84 ha	13,8 %
Verkehrsgrün	ca.	0,61 ha	10,0 %
Ausgleichsflächen (A 1, A 2 und A 3)	ca.	1,58 ha	25,9 %
Gesamtfläche	ca.	6,10 ha	100,0 %

#### 5.2 Geplante Bebauung

Bruttogeschoßfläche ca. 74.000 m<sup>2</sup>

### 6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

### 7. Flurbereinigung

Das Plangebiet liegt mit seiner gesamten Fläche im Flurneuordnungsverfahren Karlsruhe - Stupferich (A 8). Im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens ist für die öffentliche Maßnahme "A 8" ein Abzug zu erbringen. Die Stadt verpflichtet sich gegenüber dem Amt für Flurneuordnung, zusätzlich zu den für die Autobahn bereits zur Verfügung gestellten 5,5 ha Gelände, die entsprechende Fläche für den Abzug aus ihrem landwirtschaftlichen Grundvermögen außerhalb des Plangebiets bereitzuhalten.

8. Grundstücksteilung

Um sicherzustellen, daß durch die Teilung von Grundstücken im Plangebiet keine rechtswidrigen Zustände eintreten können und um zu verhindern, daß nicht erschlossene oder gefangene Grundstücke entstehen, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB vorgeschrieben.

9. Sozialverträglichkeit

Folgende Aspekte der Sozialverträglichkeit wurden besonders berücksichtigt:

- Zur Vermeidung monofunktionaler Gebiete werden hier nichtstörende Arbeitsstätten in Wohnortnähe angesiedelt.
- Durch den Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen, eingebettet in großzügiges, begleitendes Grün, erfolgt eine breitflächige Anbindung an das umliegende, weitläufige Naherholungsgebiet.

10. Kosten (überschlägig)

10.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Erbewegung und Freilegung	ca.	
Fahrbahn	ca.	117.000 DM
Deckschicht	ca.	108.000 DM
Bordsteine	ca.	87.000 DM
Entwässerung der Straße	ca.	147.000 DM
Gehweg	ca.	66.000 DM
Saumsteine Gehweg	ca.	23.000 DM
Verkehrsrgrün	ca.	13.000 DM
Parkflächen	ca.	35.000 DM
Bäume (21 St.)	ca.	22.000 DM
Saumsteine Bäume	ca.	9.000 DM
Beleuchtung	ca.	29.000 DM
Ausgleichsflächen (A 1)	ca.	37.000 DM
<hr/>		
Gesamt	ca.	693.000 DM
<hr/>		
Rückersatz	ca.	623.700 DM
<hr/>		
Verbleibende städtische Kosten	ca.	69.300 DM

Die Kosten für Erdbewegung und Freilegung können noch nicht benannt werden, da zur Zeit konkrete Massenberechnungen noch nicht möglich sind.

10.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Grün entlang der L 623 einschl. 27 Bäume	ca.	65.000 DM
Grün entlang der L 609 einschl. 14 Bäume	ca.	67.000 DM
Ausgleichsfläche A 3	ca.	89.000 DM
Wirtschaftsweg	ca.	75.000 DM
Geh- und Radweg	ca.	36.000 DM
Saumsteine Geh- und Radweg	ca.	15.000 DM
Kosten Umbau Talstraße	ca.	200.000 DM
<hr/>		
Gesamt	ca.	547.000 DM

10.3 Städtische Kosten insgesamt

Kosten Ziffer 10.1	ca.	69.300 DM
Kosten Ziffer 10.2	ca.	547.000 DM
<hr/>		
Gesamt	ca.	616.300 DM

10.4 Rückersatzfähige Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen (A 2)	ca.	195.000 DM
---------------------------	-----	------------

11. 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 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) 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).
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

### Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach der Art seiner baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgelegt.

Nach Maßgabe des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gebiet wie folgt gegliedert:

##### 1.1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Es gilt der Nutzungskatalog des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 und Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO. Alle übrigen Nutzungen sowie Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

##### 1.1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Ziffer 1.1.1 gilt entsprechend, jedoch mit der Einschränkung, daß nur Betriebe zulässig sind, die in der unmittelbaren Nachbarschaft keine die Verwaltungstätigkeit erheblich störende Geräusche verursachen. Dies ist in der Regel bei Einhalten von Lärmwerten von 50 db(A) nachts und 60 dB(A) tagsüber der Fall.

## 1.2 Garagen- und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

## 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

## 1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

## 1.5 Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

## 1.6 Anpflanzen von Bäumen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Sofern bei hoher Grundstücksüberbauung dies nicht möglich ist, können die nicht realisierbaren Baumpflanzungen zusätzlich auf der Ausgleichsfläche (Gemeinschaftsgrundstück) gepflanzt werden.

Um die notwendige Entwicklungsmöglichkeit der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m<sup>2</sup> anzulegen.

Alle Pflanzungen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

## 1.7 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

### 1.7.1 Zuordnung

Die mit A1 und A2 bezeichneten Flächen dienen in vollem Umfang dem Ausgleich für die durch die zulässige Nutzung bedingten Eingriffe.

Hinsichtlich des Verteilungsmaßstabes gem. § 135 b BauGB wird die Fläche A 1 den Baugrundstücken insgesamt zugeordnet. Im übrigen wird sie als öffentliche Fläche festgesetzt.

Die Zuordnung der Fläche A 2 zu den Baugrundstücken als private Fläche erfolgt in der Weise, daß die durchzuführenden Maßnahmen allen Grundstückseigentümern des Planungsgebiets gemeinschaftlich obliegen, und zwar im Verhältnis der jeweiligen Größen der Baugrundstücke zur Gesamtgröße der Fläche A 2.

#### 1.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen sind als Wiesen mit Bäumen und einzelnen Strauchgruppen unter folgenden Maßgaben anzulegen und extensiv zu pflegen:

- Anpflanzen von groß- und mittelkronigen Baumarten wie Bergahorn, Hainbuche, Feldahorn, Linde und Stileiche, und zwar je 250 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum.
- Einzelne Strauchgruppen in unregelmäßigen Abständen, jeweils bestehend aus mindestens 15 Einzelsträuchern. Je 1000 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens 1 Strauchgruppe zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- Die Bäume sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Wiese ist einmal, maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

#### 1.8 Grundstücksteilungen

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Karlsruhe.

#### 1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in einem Abstand von bis zu 40 m von der Bundesautobahn unzulässig.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1 Wandhöhe

Maßgebend für die Höhe der Außenwände sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Wandhöhen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt

der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

## 2.2 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baulinie. Sie sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## 2.3 Einfriedigungen

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

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen nur als Hecken oder Strauchpflanzungen aus landschaftstypischen Laubgehölzen wie Hainbuche, Liguster, Wildrosen, Wolliger Schneeball, Heckenkirsche zulässig, in die ein Maschendraht- oder Stahlgitterzaun bis max. 1,80 m Höhe eingezogen werden kann.

## 2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung an den Gebäuden und nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- In Einzelbuchstaben aufgelöste Werbeschriften, bei waagrechter Anbringung bis 1,10 m Höhe, bei senkrechter Anbringung bis zu einer Breite von 1,00 m.
- Firmenzeichen bis zu einer Größe bis 1,50 m x 1,50 m.
- Sonstige Werbeanlagen (z.B. Kastentransparente bis zu einer Höhe von 1,50 m Höhe).

Sämtliche Werbeanlagen sind unterhalb der obersten Geschoßdecke anzubringen.

Werbeanlagen, die die Gebäudewandfläche insgesamt überspannen, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie solche, die nach oben abstrahlendes Licht bewirken (Laserstrahler), sind unzulässig.

## 2.5 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist, oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

## 2.6 Stellplatzflächen

Ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen zu überstellen. Sie sind durchlässig für Niederschlagswasser als in Sand verlegte und mit Fugen versehene Pflasterflächen, mit Rasengittersteinen als Schotterrasen oder als wassergebundene Decke auszuführen. Je fünf Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum erster Größenordnung zu pflanzen.

Die privaten Stellplätze an öffentlichen Straßen sind einheitlich zu gestalten. Sie sind wasserdurchlässig oder als mit Fugen versehene Pflaster auszubilden, so daß Niederschläge auf der privaten Fläche versickern können.

## 2.7 Flachdächer und flachgeneigte Dächer

Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10 ° Dachneigung und einer Firsthöhe von 8,50 m in GE 1 bzw. 12,50 m in GE 2 zulässig. Die Dächer sind bis einschließlich 11 m Wandhöhe zu begrünen und als begrünte Flächen zu unterhalten.

## 2.8 Trafostation

Die Stationen sind durch Strauchpflanzungen oder durch Berankung in die Grünflächen einzubinden. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

## 3. Sonstige Festsetzungen

Der Straßenbaulastträger der Bundesautobahn ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans bis zu 40 m Abstand von der Bundesautobahn befreit.

## C. Hinweise

### 1. Versorgung und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Stromversorgung, 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. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

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 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.

Der bestehende bzw. geplante Schmutzwasserkanal hat eine nur geringe Tiefenlage von ca. 2,50 m.

Um bei den vorhandenen großen Grundstückstiefen von bis zu 150 lfm. eine Grundstücksentwässerung (Schmutzwasser) im Freispielgefälle realisieren zu können, sollte bei der Planung der Gebäude der Sanitärtrakt im unmittelbaren Bereich des Entwässerungskanals in der Anliegerstraße vorgesehen werden.

### 3. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, 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 Eintrags von Schadstoffen in den Un-

tergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zur Grünflächenbewässerung 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.

#### 4. 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.

#### 5. Baumschutzsatzung

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsvorschriften für Bäume gilt die Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen vom 12.10.1996.

#### 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, Umweltamt, Adlerstraße 20 a, 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 (Bodenschutzgesetz) vom 24.06.1991 verwiesen.

8. Begrünungsplan

Den Bauanträgen soll ein jeweils mit dem Gartenbauamt abzustimmender Begrünungsplan beigelegt werden.

9. Dachbegrünung

Aus ökologischen Gründen soll vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung gewählt werden.

Für die auszubringenden Bodensubstratmengen bei Dachbegrünungen sollen die jeweils einzuholenden Empfehlungen des Gartenbauamtes beachtet werden.

10. Ausgleichsflächen (Gemeinschaftsgrundstücke)

Die Begrünung des Gemeinschaftsgrundstücks soll erstmalig von der Stadt Karlsruhe auf Kosten der Grundstückseigentümer hergestellt werden. Nach der Fertigstellungspflege obliegt die Pflege den Eigentümern in Absprache mit dem Gartenbauamt. Kommt darüber in der Bodenordnung keine Einigung zustande, soll die Fläche A 2 nach Möglichkeit in realer Aufteilung zugeteilt werden (ggf. unter Begründung von gegenseitigen Geh- und Überfahrtsrechten und Duldung der Baumpflanzungen ohne Einhaltung von Abständen zu den Grundstücksgrenzen).

Karlsruhe, 18.12.1997  
Fassung vom 21.09.1998  
Stadtplanungsamt

  
Schott

