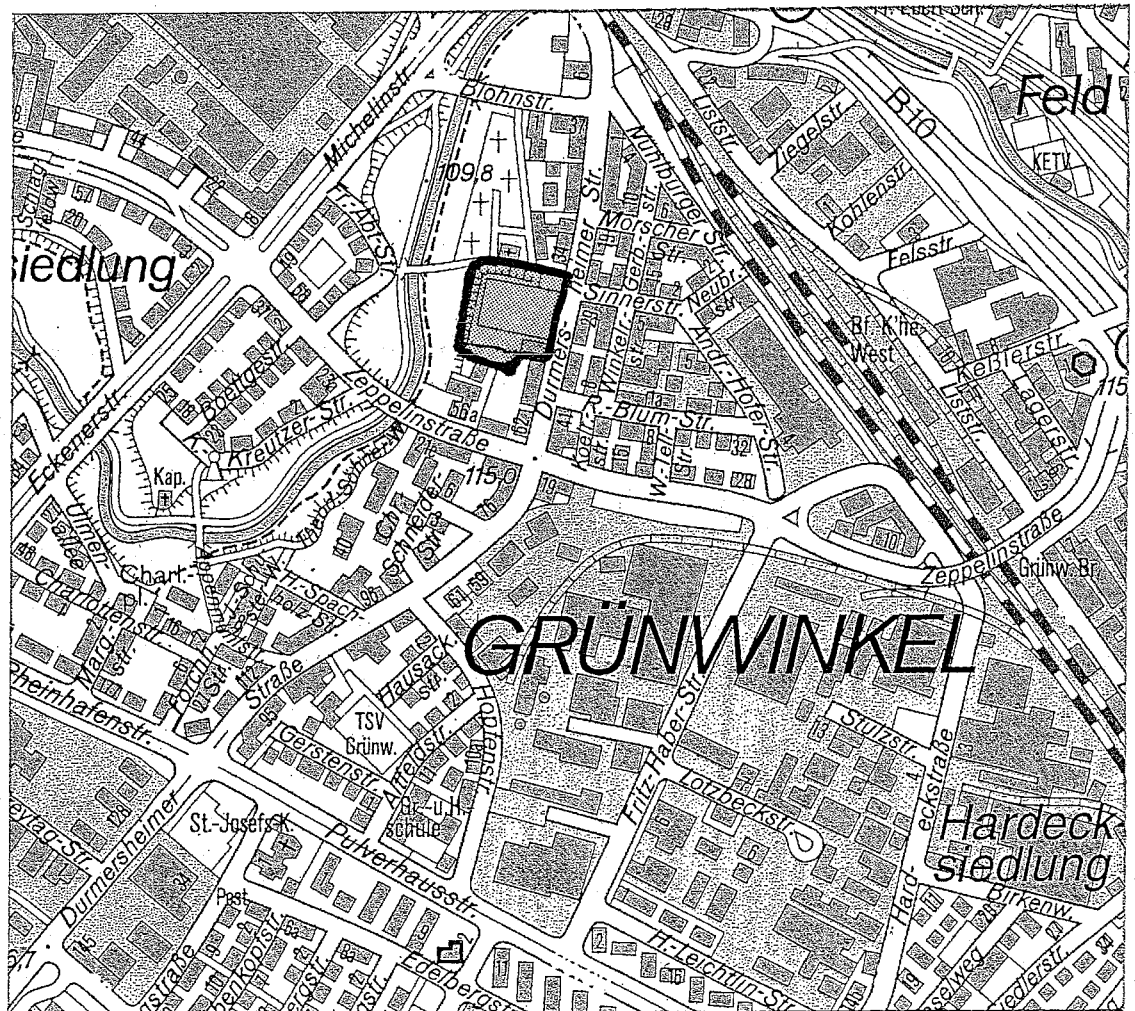
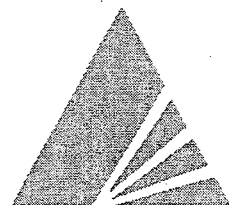


Bebauungsplan Durmersheimer Straße südlich des Friedhofes



Verbindliche Festsetzungen,
örtliche Bauvorschriften,
Begründung und Hinweise



**Bebauungsplan “Durmersheimer
Straße südlich des Friedhofes”
Karlsruhe-Grünwinkel**

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1	Baugebiete	3
1.1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	3
1.1.3	Nebenanlagen	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung/Nebenanlagen	3
1.3	Anpflanzungen	4
1.4	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	4
1.4.1	Ausgleichsmaßnahmen	4
1.4.2	Zuordnung	4
1.5	Grundstücksteilungen	4
2.	Örtliche Bauvorschriften	4
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	4
2.1.1	Wandhöhe	4
2.1.2	Dächer	5
2.2	Werbeanlagen und Automaten	5
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	5
2.3.1	Vorgärten	5
2.3.2	Einfriedigungen	5
2.3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen	5
2.3.4	Abfallbehälterstandplätze	5
2.3.5	Tiefgaragen	6
2.4	Niederspannungsfreileitungen	6
2.5	Niederschlagswasser	6
3.	Sonstige Festsetzungen	6
4.	Verfahrensvermerke / Ausfertigung	7

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

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugebiete

Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 3 BauNVO.

Mischgebiet (MI)

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 BauNVO.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen, alternativ dazu nur bei den Einzelhäusern auch im Gebäude, zulässig. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

1.1.3 Nebenanlagen

Außer Kinderspieleinrichtungen sind Nebenanlagen (z. B. Überdachungen, Gartenlauben) zulässig, die eine Größe von maximal 10m³ umbauten Raumes nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung/Nebenanlagen

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Geschoßflächen ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Baulinien und Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen und den Wandhöhen.

Maßgebend für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO findet dabei keine Anwendung (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) .

1.3 Anpflanzungen

An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind groß- bzw. mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Die vorhandenen, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume, sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Außenwände der Tiefgarage, der Garagen und der Nebengebäude sind mit selbstklimmenden Pflanzen wie z.B. Wilder Wein oder Efeu zu begrünen.

Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind extensiv zu begrünen, Substratauftrag mindestens 10 cm.

Die Tiefgarage ist zu begrünen, sofern sie nicht unter dem Gebäude liegt (siehe auch Ziffer 2.3.4), Substratauftrag mindestens 0,70 m.

1.4 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

1.4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind festgesetzt:

Nachpflanzungen auf der nördlichen bzw. westlichen Böschung und auf der Fläche südlich der Pappeln mit Heistern und Sträuchern,

Begrünung der Tiefgarage, der Garagen und Nebengebäude. Für die Begrünung der Tiefgarage ist eine automatische Bewässerung einzubauen.

1.4.2 Zuordnung

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken und den versiegelten öffentlichen Flächen insgesamt zuzuordnen.

1.5 Grundstücksteilungen

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

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wandhöhe

Es gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Wandhöhen. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Gehweghinterkante bzw. Erschließungsweg (Bezugspunkt: senkrecht zur Gebäudemitte bzw. zum nächstgelegenen Rand des Erschließungsweges/Gehweghinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.1.2 Dächer

Es sind nur Zelt-, Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 35 ° zulässig. Dacheinschnitte sind zur Straßenseite nicht zulässig. Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Dachgauben sind unter Einhaltung folgender Maßgaben zulässig:
Die Summe der Breiten der Gauben darf auf der jeweiligen Dachfläche die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.
Abstände sind einzuhalten von: mind. 1.50 m zum Dachgrat bzw. Ortgang, mind. 1.00 m zwischen den Gauben, mind. 2.50 zwischen First und oberem Abschluß Gaube (Schnittpunkt Dachfläche Gaube und Fläche Hauptdach)

Die Garagendächer und die Dächer der Nebengebäude sind als begrünte Flachdächer auszuführen.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur im Mischgebiet und dort nur an der Stätte der Leistung zulässig nach Maßgabe folgender Anforderungen: nur an den Gebäuden angebracht, Größe maximal 2 m², die Wandhöhe darf nicht überschritten werden. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem erschließenden Weg und der Baugrenze bzw. Baulinie. Die Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits-, Lager- und Abstellflächen genutzt werden.

2.3.2 Einfriedigungen

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Hecken aus Laubgehölzen sowie Zäune zulässig, sofern sie auf der Aussenseite mit Kletterpflanzen vollständig begrünt sind. Höhe maximal 2,0 m.

2.3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig, ausgenommen die für den Bodenaustausch notwendigen Maßnahmen, bei denen nach Abschluss der Arbeiten die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird..

2.3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen oder im Gebäudeinneren unterzubringen.

2.3.5 Tiefgaragen

Die Tiefgaragendecke ist zu begrünen. Der Substratauftrag hat zur Sicherstellung des Pflanzenwachstums für Sträucher mindestens 0,70 m zu betragen.

Auf der Tiefgarage ist ein Kinderspielplatz herzurichten. Zu diesem muss mindestens ein auch mit Kinderwagen benutzbarer Zugang vom umgebenden Gelände aus hergestellt werden.

2.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 Niederschlagswasser

Zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen sind Versickerungsmulden herzustellen. Satz 1 gilt nicht, soweit und solange die Versickerung auf dem Baugrundstück in wasserrechtlich unbedenklicher Weise durch andere geeignete Anlagen in gleichem Umfang gewährleistet ist. Versickerungsmulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Abwassertechnischen Vereinigung" (ATV) Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

3. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 172 wird in dem Teilbereich, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird, aufgehoben.

Karlsruhe, 01.06.1999
Fassung vom 18.05.2004
Stadtplanungsamt


Rudolf Schott

4. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 24.06.2003

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

am 24.06.2003

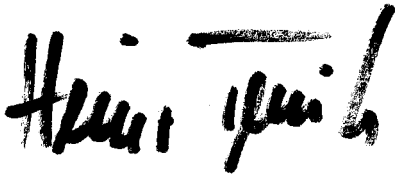
Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
planes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO

vom 21.07.2003 bis 29.08.2003

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 18.05.2004

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

Karlsruhe, 03.06.2004



Heinz Fenrich
Oberbürgermeister



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

am 25.06.2004

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

ab 25.06.2004



Stadt Karlsruhe

Der Oberbürgermeister

18.05.2004



Karlsruhe

Satzung

Bebauungsplan „Durmersheimer Straße südlich des Friedhofes“, Karlsruhe-Grünwinkel

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I, S. 137) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Durmersheimer Straße südlich des Friedhofes“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 01.06.1999 in der Fassung vom 18.05.2004. Sie sind Bestandteil dieser Satzungen. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 30.04.2004 beigelegt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Karlsruhe, den 18.05.2004

Der Bebauungsplan mit den oben aufgeführten Satzungen ist unter Beachtung des hierfür vorgeschriebenen Verfahrens vom Gemeinderat am 18.05.2004 beschlossen worden und wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, den 03.06.2004

Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan „Durmersheimer Straße südlich des Friedhofs“, Karlsruhe – Grünwinkel

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB).....	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit.....	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	4
3.	Bestandsaufnahme	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Altlasten.....	5
3.6	Bodenbeschaffenheit und Baugrundverbesserung.....	5
4.	Planungskonzept.....	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Gestaltung	6
4.3	Erschließung	6
4.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr	6
4.3.2	Individualverkehr	6
4.3.3	Ver- und Entsorgung	6
4.4	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.....	6
4.4.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	6
4.4.2	Eingriff in die Natur.....	7
4.4.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	7
4.4.4	Zuordnung der Ausgleichsflächen.....	7
4.5	Umweltbelastung.....	7
5.	Umweltverträglichkeit.....	7
6.	Sozialverträglichkeit/Sozialplan	7
6.1.	Sozialverträglichkeit der Planung.....	7
6.2	Sozialplan.....	8
7.	Statistik.....	8
7.1	Flächenbilanz	8
7.2	Geplante Bebauung	8
7.3	Bodenversiegelung.....	8
8.	Bodenordnung.....	9
9.	Grundstücksteilungen	9
10.	Kosten (überschlägig)	9
10.1	Beitragsfähige Erschließungskosten.....	9
10.2	Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt.....	10
10.3	Städtische Kosten insgesamt.....	10
11.	Finanzierung	10

B.	Hinweise	11
1.	Versorgung und Entsorgung	11
2.	Entwässerung	11
3.	Regenwasserversickerung.....	11
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	12
5.	Baumschutz	12
6.	Altlasten	12
7.	Private Leitungen	12
8.	Barrierefreies Bauen	12

A. Begründung gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Nachdem der FV Grünwinkel verlagert wurde, steht das bisherige Gelände an der Durmersheimer Straße für eine neue Nutzung zur Verfügung. Es ist aufgrund der Lage am Albgrün, aber auch der Nähe zum B-Zentrum Mühlburg, zu zahlreichen Arbeitsstätten und der Anbindung an das überörtliche Straßennetz für Wohnbebauung sehr gut geeignet. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Misch- bzw. Wohngebiet zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus diesem FNP entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich gilt der Baufluchtenplan Nr. 172 „Durmersheimer Str., Ap-penmühlstr., Alb und Blohnstraße“.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,37 ha große Plangebiet liegt in Karlsruhe-Grünwinkel an der Durmersheimer Straße südlich des Friedhofes. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins mit Kiesen und Sanden in großer Mächtigkeit. Die anstehende Bodenart ist tiefgründig entkalkte sandig-trockene Braunerde. Im nördlich angrenzenden, tiefer gelegenen Überschwemmungsbereich der Alb liegen kalkarme Schwemmlerne über Sanden und Kiesen. Der bisher in diesem Bereich gemessene maximale Grundwasserstand betrug rund 108,50m +NN. Es ist nicht auszuschließen, dass dieser Wert in Zukunft überschritten wird. Für die Alb ist bei Hochwasser mit einem Wasserstand von 110,60 m + NN zu rechnen. Dies kann dann zu einem höheren als bisher gemessenen Grundwasserstand führen.

Die natürliche Pflanzengesellschaft wäre der Buchen-Eichenwald. Das Planungsgebiet ist mit Schlacke, Asche, Bauschutt und Erdaushub aufgefüllt (siehe Punkt 3.5).

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gebiet (ehemaliger Sportplatz) ist unbebaut und ungenutzt. Die ehemaligen Vereinsgebäude sind abgeräumt.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich in städtischem Besitz.

3.5 Altlasten

Das natürliche Gelände wurde mit Schlacke, Asche, Ruß, Bauschutt und Erdaushub aufgefüllt. Die Auffüllung wurde zwischenzeitlich erkundet. Die in der Auffüllung festgestellten Gehalte an Schadstoffen (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, PAK) stehen einer Nutzung als Wohngebiet nicht entgegen. Im Zuge der Erschließung soll die Auffüllung ausgehoben und teilweise wieder eingebaut werden. Siehe auch Ziffer 3.6.

3.6 Bodenbeschaffenheit und Baugrundverbesserung

Große Bereiche des Areals haben sich ursprünglich auf dem Niveau der Alb-niederung und damit 4 bis 5 m unter dem heutigen Niveau befunden.

Hier folgen heute unter der Mutterbodenschicht Auffüllungen aus Schlacke, Bauschutt und Erdaushub in einer Mächtigkeit bis ca. 6,40 m.

Eine ausführliche Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung wurde durch ein Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau erstellt. Es kommt zu dem Ergebnis, dass eine Baugrundverbesserung nötig ist und empfiehlt folgendes Verfahren:

Ausbau und lagenweiser Wiedereinbau des dafür geeigneten Materials und Verdichtung der lockeren Ablagerungen. Dadurch ergibt sich eine gleichmäßigere Verdichtung, die für Streifen oder Einzelfundamente geeignet ist. Bei höheren Gebäuden ist evtl. Platten Gründung notwendig.

In den privat genutzten Grünbereichen soll bis ca. 1,50 m unter Geländeoberkante versickerungsfähiges, schlackefreies Material und Mutterboden eingebaut werden. Unter Versickerungsmulden muss der Untergrund durchlässig und schadstoffarm sein.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in zwei Nutzungsbereiche unterteilt: Mischgebiet entlang der Durmersheimer Straße und Reines Wohngebiet im Bereich zur Alb hin. Eine dreigeschossige Wohnzeile mit Tiefgarage erstreckt sich längs der Durmersheimer Straße. Im angrenzenden rückwärtigen Bereich sind 5 zweigeschossige Einzel- und 2 Doppelhäuser mit Garagen auf großen Grundstücken vorgesehen. Um den Charakter eines sich zur Alb hin öffnenden Raumes mit großzügig durchgrünter Gärten zu erhalten, findet die Regel der BauNVO

§ 19 Abs. 4 Satz 2 hier keine Anwendung, die ansonsten eine Überschreitung mit Nebenanlagen bis zu 50% zuließe. Es gilt somit allein die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Grundfläche.

Mit Rücksicht auf die Wohnnutzung im angrenzenden Reinen Wohngebiet sollen im Mischgebiet Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen bleiben, da diese einen erheblichen Unruhefaktor in den Abendstunden und an Wochenenden darstellen können.

4.2 Gestaltung

Durch einige wenige gestalterische Festsetzungen soll ein einheitliches Erscheinungsbild der gesamten Anlage erreicht werden.

Die Gebäude haben Zelt-, Walm- bzw. Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°, die Garagen zu begrünende Flachdächer. Um ein ruhiges, der Umgebung angepasstes Straßenbild zu bewahren, gelten für Werbeanlagen Einschränkungen. Insbesondere sollen die Unruhefaktoren vermieden werden, die mit einer bewegten Lichtwerbung zu erwarten wären.

4.3 Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch zwei Buslinien mit Haltestellen in der Durmersheimer Straße an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Karlsruhe angeschlossen.

4.3.2 Individualverkehr

Die interne Erschließung erfolgt durch eine verkehrsberuhigte Stichstraße mit einem Wendehammer, an der 13 Senkrechtparkplätze angeordnet sind.

Die notwendigen Stellplätze für die Gebäude längs der Durmersheimer Straße befinden sich in Tiefgaragen. Die Stellplätze für die Einzel- und Doppelhäuser befinden sich in Garagen an der Erschließungsstichstraße.

4.3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauten entlang der angrenzenden Durmersheimer Straße ist gegeben. Die im Inneren des Areals neu entstehenden Gebäude werden über die neue Stichstraße und die Stichwege ver- und entsorgt. Für die Bereitstellung der Abfallbehälter der Gebäude im reinen Wohngebiet am jeweiligen Abholtag ist ein Bereitstellungsplatz am Beginn des Erschließungstichweges ausgewiesen.

Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Dazu muß für jedes Bauvorhaben ein Regenwasserversickerungskonzept aufgestellt werden. Dies gilt für die Bauzeile an der Durmersheimer Straße nur, sofern die Regenwasserversickerung technisch und räumlich möglich ist.

4.4 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

4.4.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind:

Der Erhalt der bestehenden Bäume am südlichen Gebietsrand. Begrünung der Böschungen mit entsprechenden Bäumen und Sträuchern, der Tiefgarage mit Sträuchern und Gräsern, der Baugrundstücke mit Laubbäumen und Hecken.

Ebenfalls begrünt werden die Fassaden und Dächer der Garagen und Nebengebäude.

4.4.2 Eingriff in die Natur

Die Bebauung des bisher weitgehend unversiegelten und begrüntes Bereiches, dem ehemaligen Sportgelände, bedeutet nach §1a BauGB einen erheblichen Eingriff.

Der Eingriff erfolgt in einem einheitlich zu beurteilenden Natur- und Landschaftsraum. Unterschiede innerhalb des Plangebietes, die insoweit einer räumlich differenzierten Betrachtung bedürfen, liegen nicht vor. Deshalb sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Baugrundstücken insgesamt zuzuordnen.

Obwohl der ökologische Wert des Bereiches aufgrund der Geländeauffüllung vermindert ist, ergibt sich aus der Differenz des ökologischen Wertes des bisherigen Zustandes (große Rasenfläche und bepflanzte Böschung) zur Planung (Bebauung und Neuanlage mit Neubepflanzung der Böschung) ein Ausgleichsbedarf.

4.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Nachpflanzungen auf der nördlichen und westlichen Böschung und auf der Fläche südlich der Pappeln mit Heistern und Sträuchern.
- Bepflanzung der Baugrundstücke mit Laubbäumen.
- Begrünung der Garagen und Nebengebäude.

4.4.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Durch die vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen. Die Aufwertung ist als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1 (3) BauGB geeignet und soll daher dem Plangebiet insgesamt zugerechnet werden.

4.5 Umweltbelastung

Die Lärmimmissionen durch den motorisierten Verkehr in der Durmersheimer Straße werden durch die straßenbegleitende Bebauung abgemindert.

5. Umweltverträglichkeit

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bebauungsplan weder eine Vorprüfung noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

6. Sozialverträglichkeit/Sozialplan

6.1. Sozialverträglichkeit der Planung

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit folgendes berücksichtigt: verkehrsarmes Wohnen, kurze Wege zum Einkaufen, zum Kindergarten, in das benachbarte Albrün und zum Friedhof. Die Gestaltung der

Außenräume fördert die Kommunikation, die Identifizierung mit dem Wohnumfeld und die soziale Sicherheit.

6.2 Sozialplan

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

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Wohngebiet	ca.	0,54 ha	39,4%
Mischgebiet	ca.	0,23 ha	16,8%
Erschließungsfläche	ca.	0,18 ha	13,1%
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,42 ha	30,7%
Gesamt	ca.	1,37 ha	100,0%

7.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Geschosswohnungsbau	1	36	2.900 m ²
Doppelhäuser	2	4	960 m ²
Einzelhäuser	5	5	1440 m ²
Gesamt	8	45	5.300 m ²

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	1,37 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	0 ha	0,00%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	0,41 ha	29,93%

Hinweise:

- *In den textlichen Festsetzungen ist zum Teil Dachbegrünung vorgeschrieben.*

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

- Ca. 990 m² der versiegelten Fläche resultieren aus der zulässigen Tiefgarage, die jedoch nicht überbaut ist.

8. Bodenordnung

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

9. Grundstücksteilungen

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.

10. Kosten (überschlägig)

10.1 Beitragsfähige Erschließungskosten²

Grunderwerb	ca.	205.000	EUR
Verbindungsweg	ca.	47.500	EUR
Saumsteine	ca.	9.500	EUR
Parkflächen öffentl.	ca.	8.500	EUR
Entwässerung Straße	ca.	28.000	EUR
Beleuchtung	ca.	11.100	EUR
Bäume	ca.	2.200	EUR
Gehweg	ca.	2.800	EUR
Ausgleichsmaßnahmen Straßen	ca.	6.500	EUR
Gesamt		321.000	EUR
Rückersatz 90%		289.000	EUR
Stadtanteil 10%		32.100	EUR

² Rückersatz ist der Teil der Erschließungskosten gemäß Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen in Karlsruhe, der auf die durch die Anlagen erschlossenen Grundstücke verteilt wird und von den Eigentümern anteilig zu leisten ist.

10.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Baugrundgutachten	ca.	30.000	EUR
Entwässerung Baugebiet	ca.	150.000	EUR
Bodenaustausch lt. Gutachten ohne Kosten für Entsorgung von Material	ca.	685.000	EUR
Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen	ca.	10.000	EUR
Sicherungsmaßnahmen für Pappeln	ca.	80.000	EUR
Verbindungsweg incl. Saumsteine	ca.	4.500	EUR
Gesamt	ca.	959.500	EUR

10.3 Städtische Kosten insgesamt

Kosten Ziffer 10.1	ca.	32.100	EUR
Kosten Ziffer 10.2	ca.	959.500	EUR
Gesamt	ca.	991.600	EUR

11. Finanzierung

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

Karlsruhe, 01.06.1999
Fassung vom 30.04.2004
Stadtplanungsamt

Rudolf Schott

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

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

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

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,5 m bis 3,5 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

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

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

3. Regenwasserversickerung

Unbelastetes Niederschlagswasser soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, entsprechend der geltenden Regelung des § 45 b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg dezentral auf dem jeweiligen Grundstück (oder evtl. mit zentralen Anlagen) über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden.

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

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindrin-

gens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

Die Keller der Gebäude sind gegen drückendes (Grund-)Wasser durch eine sogenannte "Schwarze Wanne" (entsprechende Beschichtung oder Isolierung) und weitere konstruktive Maßnahmen (z.B. Verfüllung des Arbeitsraumes um das Haus mit kapillarbrechenden Materialien wie Grobkies) zu schützen. In jedem Fall soll ein Mindestabstand von 6m zwischen Versickerungsmulde und unterkellerten Gebäuden eingehalten werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württ., Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

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

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

5. Baumschutz

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

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umweltamt, Adlerstraße 20 a, 76133 Karlsruhe, zu melden.

7. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

8. Barrierefreies Bauen

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