

Bebauungsplan „Ob den Gärten“, Karlsruhe - Palmbach

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO.....	3
1.2	Flächen für Stellplätze Carports, Garagen (s.a. 2.1.4).....	3
1.3	Nebenanlagen	3
1.4	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.5	Bepflanzung, Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	4
1.5.1	Maßnahmen M 1 auf Fläche M 1	4
1.5.2	Maßnahmen M 2 auf Fläche M 2	4
1.5.3	Maßnahme M 3 auf Fläche M 3 und entlang der Waldbronner Straße, östlich und westlich des Kreisels	4
1.5.4	Maßnahmen M 4 auf Fläche M 4	4
1.5.5	Maßnahmen M 5 auf Fläche M 5	5
1.5.6	Maßnahme M 6.....	5
1.5.7	Maßnahme M 7:.....	5
1.5.8	Zuordnung	5
1.5.9	Baumpflanzungen auf Baugrundstücken	5
1.6	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (s. a. 2.3.3)	5
2.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
2.1.1	Doppelhäuser und Hausgruppen	6
2.1.2	Wandhöhe	6
2.1.3	Dächer	6
2.1.4	Garagen (s.a. 1.2).....	6
2.2	Werbeanlagen und Automaten	6
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	7
2.3.1	Vorgärten.....	7
2.3.2	Einfriedigungen.....	7
2.3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen	7
2.3.4	Abfallbehälterstandplätze	7
2.4	Außenantennen, Satellitenempfangsanlage	7
2.5	Niederspannungsfreileitungen	8
3.	Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....	9

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 - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Flächen für Stellplätze Carports, Garagen (s.a. 2.1.4)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze dürfen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden. Ausnahme: Im direkten Anschluss an die Carports im Vorgartenbereich kann ein weiterer Stellplatz zugelassen werden.

1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt auf: Kinderspieleinrichtungen, Abfallbehälterstandplätze und unüberdachte Pergolen; außerdem Wintergärten und Terrassen mit je einer Tiefe von maximal 3 m. Im Vorgartenbereich sind Ter

rassen nur in den Bereichen zulässig, in denen im Vorgartenbereich auch Flächen für Carports ausgewiesen sind.

Geschirr- und Gerätehütten bis max. 12 m³ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich oder im Vorgartenbereich in Verlängerung der Carports zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil festgelegten Grundflächenzahlen und den Wandhöhen. (s. a. 2.1.2)

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Höhe der Gehweghinterkante, gemessen am jeweiligen Bezugspunkt (s. 2.1.2) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand.

1.5 Bepflanzung, Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Festgesetzt werden Vermeidungs- (V) Ausgleichs- (A) und Grünordnungs- (G) Maßnahmen. Für alle Maßnahmen mit Gehölzpflanzungen beträgt die Dauer der Entwicklungspflege 30 Jahre, weil die Gehölze erst nach dieser Zeit annähernd ihre volle ökologische Leistungsfähigkeit erreicht haben.

1.5.1 Maßnahmen M 1 auf Fläche M 1

Die vorhandene Wiesenböschung ist mit ihrem Gehölzbestand zu erhalten (V), Die bisherige Pferdekoppel ist durch Aufgabe der Beweidung und Schnitt (A, G) in Wiese umzuwandeln. Der Obstbaumbestand ist durch Nachpflanzungen (A, G) aus der Liste in den Hinweisen zu ergänzen.

1.5.2 Maßnahmen M 2 auf Fläche M 2

Die vorhandene Streuobstwiese ist zu erhalten (V). Der Obstbaumbestand ist zu ergänzen durch Nachpflanzungen (A, G) aus der Liste in den Hinweisen.

Die Weihnachtsbaumkultur ist unter Verwendung der in den Hinweisen genannten Apfelsorten und Heublumenansaat mit Schnittgut der vorhandenen Streuobstwiese in Streuobstwiese umzuwandeln (A, G).

1.5.3 Maßnahmen M 3 auf Fläche M 3 und entlang der Waldbronner Straße, östlich und westlich des Kreisels

Es ist ein Wiesenstreifen mit Wildobst und Obstbäumen anzulegen (A, G) mit Arten aus der Liste in den Hinweisen. Die Wiesenansaat erfolgt durch Heublumen vom Flurstück Nr. 81878, östlich des Plangebietes gelegen.

1.5.4 Maßnahmen M 4 auf Fläche M 4

Das Regenrückhaltebecken ist als artenreiche Glatthaferwiese mit landschaftstypischen Gehölzen am Rand auszubilden (A, G). Einsaat mit autochthonem Saatgut, Bepflanzung mit Gehölzarten aus der Liste in den Hinweisen.

1.5.5 Maßnahmen M 5 auf Fläche M 5

Der Spielplatz ist mit landschaftstypischen Gehölzen aus der Liste in den Hinweisen zu bepflanzen (A, G).

1.5.6 Maßnahme M 6

An den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baumstandorten entlang der Straßen sind außerhalb der Flächen M1 – M5 Straßenbäumen zu pflanzen (A, G) aus der Liste in den Hinweisen.

1.5.7 Maßnahme M 7:

Der beim Straßenbau anfallende Oberboden ist auf erosionsgeschädigten Ackerflächen auf Gemarkung Durlach / Durlach-Aue, im Gewann Hofäcker und Kranzäcker außerhalb des Plangebiets zur Bodenverbesserung aufzutragen. Der Einbau hat so zu erfolgen, dass sich aufgetragener und anstehender Boden in Bodenart und Bodentyp gleichen. (A)

1.5.8 Zuordnung

Dem Eingriff auf den Baugrundstücken werden folgende Ausgleichsmaßnahmen insgesamt zugeordnet:

- die Aufwertung der Hausgärten gegenüber der Ackernutzung und
- zwei Drittel der Maßnahme M 4

Dem öffentlichen Eingriff – Versiegelung durch Straßenbau – werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- M 1 – M 3,
- ein Drittel der Maßnahme M 4,
- M 5, M6
- M7 außerhalb des Plangebiets und
- 400 m² der auf der Ökokontofläche im Bebauungsplan 716 „An der Ochsenstraße“ bereits durchgeführten Umwandlung von Acker in Wiese mit Feldgehölzen.

1.5.9 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken

An den im zeichnerischen Teil entlang der Straßen festgesetzten Baumstandorten im Bereich ① Wildbirnen oder Wildäpfel (*Pyrus pyraster*, *Malus communis*) zu pflanzen, im Bereich ② *Pyrus calleryana* ‚Chanticleer‘.

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (s. a. 2.3.3)

Auf den Baugrundstücken außerhalb der Baubereiche sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur für die Anlage von Hauszugängen, Garagenzufahrten Terrassen und Wintergärten zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Doppelhäuser und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und innerhalb von Hausgruppen sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig. Diese sind aufeinander abzustimmen.

2.1.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe bei Einzelhäusern und Hausgruppen wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Bei Doppelhäusern ist die Wandhöhe zwischen den Gebäudehälften (Grundstücksgrenze) zu messen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante, gemessen am jeweiligen Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante der Gebäude.

2.1.3 Dächer

In den Bereichen 3, 4, 5 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: Flachdächer und zur Straße geneigte Pultdächer bis 12° Dachneigung und traufständige Satteldächer mit mittigem Dachfirst bis 22° Dachneigung.

Für alle Bereiche gilt:

- Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten, die nicht der Solarenergieversorgung dienen, sind unzulässig.
- Die Dächer der Carports und Garagen sind als begrünte Flachdächer auszuführen.
- Bei Satteldächern sind zur Dacheindeckung rote bis braune Ziegel zu verwenden.

2.1.4 Garagen (s.a. 1.2)

Im Bereich ① entlang der Waldbronner Straße und im Bereich ④ sind Garagen nur innerhalb der jeweiligen nördlichen Grundstückshälfte im Abstand von mindestens 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Im Bereich ① östlich des Kreisels sind Garagen nur innerhalb der jeweiligen östlichen Grundstückshälfte im Abstand von mindestens 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen nach Ziffer 1.3 als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Es sind je Grundstück nur Zu- bzw. Ausfahrten zulässig, deren maximal Breite der jeweiligen Garagen-, Carport- bzw. Stellplatzbreite entspricht. Zusätzlich ist ein maximal 1,50 m breiter Hauszugang zulässig.

Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

2.3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen bis 1,80 m Höhe zulässig (zum Beispiel: Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhut, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball). In die Hecken kann ein bis zu 1 m hoher Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun eingezogen werden.

2.3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Im Bereich der Garagenzufahrten und Hauszugänge sind Aufschüttungen / Abgrabungen auf Oberkante Straßenniveau zulässig. Für Terrassen und Wintergärten sind Aufschüttungen / Abgrabungen auf das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens zulässig.

2.3.4 Abfallbehälterstandplätze

Die Abfallbehälterstandplätze, die nicht im Gebäude untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

2.4 Außenantennen, Satellitenempfangsanlage

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenempfangsanlage zulässig

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Karlsruhe, 14. Juni 2005
Fassung vom 28.04.2006
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

3. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 02.03.2000

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

am 21.02.2006

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom 10.03.2006 bis 10.04.2006

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und
§ 74 Abs. 7 LBO

am 23.05.2006

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 30.05.2006

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 09.06.2006

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO)

ab 09.06.2006

Bebauungsplan „Ob den Gärten“, Karlsruhe – Palmbach

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 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	Belastungen.....	5
3.5.1	Schallimmissionen	5
3.5.2	Geruchsmissionen	5
3.5.3	Altlasten	5
4.	Planungskonzept	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3.	Erschließung.....	6
4.3.1	ÖPNV	6
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr.....	6
4.3.3	Ruhender Verkehr	6
4.3.4	Geh- und Radwege.....	6
4.3.5	Ver- und Entsorgung.....	7
4.4	Gestaltung	7
4.5	Bodenschutz / Eingriff / Ausgleich Grünordnung /	8
4.5.1	Bodenschutz.....	8
4.5.2	Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung	9
4.5.3	Ziele der Grünordnung.....	10
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung	10
6.	Statistik	10
6.1	Flächenbilanz.....	10
6.2	Geplante Bebauung.....	10
6.3	Bodenversiegelung	11
7.	Bodenordnung	11
8.	Sozialverträglichkeit	11
9.	Kosten (überschlägig)	12
9.1	Beitragsfähige Erschließungskosten nach KAG	12
9.2	Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt.....	12
9.3	Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB.....	12
9.4	Städtische Kosten insgesamt	13
10.	Finanzierung	13

B.	Hinweise	14
1.	Versorgung und Entsorgung	14
2.	Entwässerung	14
3.	Regenwasserversickerung	14
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	15
5.	Baumschutz	15
6.	Altlasten	15
7.	Erdaushub / Auffüllungen	15
8.	Private Leitungen	15
9.	Barrierefreies Bauen	16
10.	Liste zu pflanzender Gehölze auf den Ausgleichsflächen	16
11.	Geruchsimmissionen	16
12.	Gewerbegebiet in Langensteinbach	16

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Trotz stagnierender Bevölkerungszahlen ist die Bedarf der Bürger an Wohnraum ungebrochen. Insbesondere besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Baugrundstücken an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Trend zum Eigenheim bleibt unverändert. Aufgabe der Stadt ist es, den Bürger ein entsprechendes Baulandangebot bereitzustellen; dies auch vor dem Hintergrund ständiger Abwanderung ins Umland.

Die Neubebauung soll in unmittelbarem Anschluss an das bereits vorhandene Baugebiet die dortige Infrastruktur nutzen.

Die Nähe zu geplanten Bauflächen für Gewerbe begünstigt die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten und sorgt für kurze Wegeverbindungen.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP 2010 des NVK), wirksam seit dem 24.07.2004, stellt für das Plangebiet Wohnnutzung dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Norden des Plangebiets schließen alte Palmbacher Ortsbaupläne von 1941 bis 1974 an, die 1982 im Bebauungsplan 577 „Palmbach“ zusammengefasst wurden. In kleinen Bereichen überschneidet sich dieser mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Wo dies der Fall ist, wird der Bebauungsplan Nr. 577 durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

Das Gebiet war bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5,5 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe-Palmbach südlich und westlich der bestehenden Wohnbebauung der Straßen „Ob den Gärten“ und „Im Winterrot“.

Maßgebend für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Kraichgauhügel, Untereinheit Westlicher Pfingzgau. Bei den Böden handelt es sich um durch Ver-

witterung verlehmt Löss. Die potenzielle natürliche Vegetation des hügeligen Geländes ist der mäßig artenreiche bis artenarme Buchenwald.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Eine 20-kV-Freileitung durchzieht das Gebiet in Ost-West-Richtung.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich überwiegend in Privateigentum.

3.5 Belastungen

3.5.1 Schallimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt Schallimmissionen der vorhandenen Sportanlage (TSV Palmbach). Bei üblicher sportlicher Nutzung werden die Immissionsrichtwerte und die maximal zulässigen Spitzenpegel nach der 18. BImSchV eingehalten.

In Ausnahmefällen („seltenes Ereignis“) bei größeren Turnieren und Spielbetrieb über vier Stunden kommt es zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeit (sonntags 13.00 – 15.00 Uhr) um bis zu 6 dB(A) am nächstliegenden Gebäude. Der Höchstwert für „seltenes Ereignis“ von 65 dB(A) wird aber deutlich unterschritten.

3.5.2 Geruchsimmissionen

In ca. 250 m Entfernung befindet sich südwestlich des Plangebiets ein Schweinemastbetrieb. Das Regierungspräsidium Karlsruhe wurde deshalb mit einer standardisierten Betrachtung der notwendigen Abstände des Schweinemastbetriebs zur Wohnbebauung beauftragt. Dabei wurden sowohl der vorhandene Betrieb (350 Schweine) als auch der erweiterte Betrieb (750 Schweine) berechnet.

Das Regierungspräsidium kam bei Anwendung der einschlägigen VDI-Richtlinie 3474 zu dem Ergebnis, dass für städtische Gebiete mit der Wohnbebauung ein Mindestabstand von 200 m (350 Schweine) bzw. 220 m (750 Schweine) mit der Wohnbebauung einzuhalten sei.

Unter Berücksichtigung der sogar eher ländlichen Prägung des Ortsteils Palmbach muss dieser Abstand als ausreichend betrachtet werden.

3.5.3 Altlasten

Es gibt keine Anhaltspunkte, die auf möglicherweise vorhandene Altlasten hinweisen.

4. Planungskonzept

Ziel der Planung ist eine Wohnbebauung in Anlehnung an die Baustruktur der bebauten Ortslage von Palmbach. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

Der angrenzende Bereich Neufeld soll zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Unter dem Gesichtspunkt der Ausbildung eines vorläufigen Ortsrandes ist daher insbesondere die Einbindung der Neubebauung in die freie Landschaft von Bedeutung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Tendenz zu größerer Freiheit beim Bauen soll sich auch in den Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Wohngebiets spiegeln.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundstücke mit Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, was der von der Baunutzungsverordnung für Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Obergrenze entspricht.

Für die Einzelhausbebauung liegt die Grundflächenzahl mit 0,3 unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, um hier in Verbindung mit etwas größeren Grundstücken auf die Nachfrage der Bauwilligen nach möglichst viel privatem Grün zu reagieren.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Eine Anbindung an den ÖPNV ist derzeit durch mehrere Buslinien mit Haltestellen in der Talstraße gegeben.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Waldbronner Straße und der Straße Im Winterrot. Sobald später das Baugebiet Neufeld realisiert wird, kann das Gebiet zusätzlich über eine von der Landesstraße L 623 abzweigende Straße, die durch das Gewerbegebiet Winterrot verläuft, erschlossen werden.

Großräumig ist das Gebiet in Ergänzung der L 623, L 609 und K 9653 hervorragend über die Bundesautobahn A 8 erschlossen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind in allen Erschließungsstraßen außer den Wohnwegen als Längs- bzw. Senkrechtparkierungen ausgewiesen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Das Gebiet wird von Fußwegen und landwirtschaftlichen Wegen umschlossen, die an die Erschließungsstraßen anbinden. Die Henri-Arnaud-Straße ist nur fußläufig angebunden und dient der bestehenden Bebauung als wesentliche Anbindung an die freie Landschaft und der Neubebauung für eine gute Erreichbarkeit des bestehenden Kindergartens.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Gas und Wasser ist von den in den umliegenden Straßen vorhandenen Gas- und Wasserversorgungsnetzen aus möglich. Für die Stromversorgung werden zwei Trafokompaktstationen vorgesehen.

Die vorhandene 20-kV-Freileitung im Bereich zwischen Waldbronner Straße und Henri-Arnaud-Straße wurde bereits abgebaut. Im Bereich Henri-Arnaud-Straße bis zur Straße im Winterrot wird sie im Zuge der Bebauung entfernt und durch Kabel ersetzt.

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Da das bestehende Entwässerungsnetz hydraulisch nicht mehr in der Lage ist, die zusätzlichen Regenwassermengen des Planungsgebietes aufzunehmen, wird ein Teil des Regenwassers in Richtung Osten in ein Regenrückhaltebecken geleitet. Dort wird es zwischengespeichert, bis es dann gedrosselt in das bestehende Mischwassersystem in Palmbach eingeleitet werden kann.

Dieses Regenrückhaltebecken an der Straße Im Winterrot ist von seiner Kapazität her auch für das zu erwartende spätere Neubaugebiet „Neufeld“ dimensioniert und muss mit der Erschließung gemeinsam vor der Bebauung des Gebietes fertig gestellt werden.

Zur Unterhaltung der Kanalisation und für die Abfallentsorgung ist im Anschluss der bestehenden Bebauung senkrecht zur Waldbronner Straße eine ausschließlich für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehene Straße geplant.

Die Abfallbehälter für die Bebauung der vier östlichen Wohnwege müssen am Tag der Abholung im Bereich der Einmündung dieser Wohnwege bereitgestellt werden. Standplätze sind hierfür bewusst nicht ausgewiesen, um zu gewährleisten, dass die Abfallbehälter nach Leerung wieder in die Haushalte zurückgebracht werden.

4.4 Gestaltung

Die Planung nimmt auf die topographische Situation und das Ortsbild Rücksicht. Von besonderer Bedeutung ist insbesondere die Einbindung der Neubebauung in die freie Landschaft. Die Anordnung der Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung von Topographie und Besonnung der Grundstücke. Die Bebauung jeweils östlich der Wohnwege ist daher von der Straße zurückversetzt angeordnet, um die Grundrissorganisation und Freiraumnutzung entsprechend der Besonnung gestalten zu können.

Um individuelles Bauen zu ermöglichen werden nur städtebauliche absolut erforderliche Festsetzungen getroffen. In Ergänzung zur zwingend festgelegten Wandhöhe wird die Dachneigung lediglich am – teilweise vorläufigen - Ortsrand zwingend festgelegt, um hier einen behutsamen Übergang in die freie Landschaft zu erreichen. In den sonstigen Bereichen ist die Dachneigung flexibel und die Wahl unter mehreren verschiedenen Dachformen möglich.

Obwohl die topographische Lage und die bestehende Bebauung einen Ausschluss von Dachaufbauten erforderlich machen, werden aus ökologischen Gründen Sonnenkollektoren als Dachaufbauten zugelassen.

Da besonders in Hanglagen die Anordnung von Garagen und Stellplätze einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild der Bebauung haben, werden hierzu entsprechende Festlegungen getroffen.

Die Wohnwege sind zur besseren Aufenthaltsqualität und Schaffung lebendiger Nachbarschaften als verkehrsberuhigte „Straßenplätze“ konzipiert. Der Ausbau dieser Straßen soll so gestaltet werden, dass eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich rechtlich möglich ist.

Für das Planungsgebiet ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum Regenrückhaltebecken ein Kinderspielplatz vorgesehen, der gleichzeitig auch – unbeachtet seiner Ausgleichsfunktion für diesen Plan – zur Versorgung des zukünftigen Gebietes „Neufeld“ dienen soll.

4.5 Bodenschutz / Eingriff / Ausgleich Grünordnung /

4.5.1 Bodenschutz

Die Bodenfunktionsbewertung erfolgte durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf Basis der Daten der Bodenkarte von Baden-Württemberg Blatt 7016 Karlsruhe-Süd (1994) nach Methode des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Folgende Ergebnisse wurden für die untersuchten Bodenfunktionen ermittelt:

- Standort für natürliche Vegetation (Böden mit extremer Ausprägung von Standorteigenschaften mit günstigen Voraussetzungen für besonders schutzwürdige, spezialisierte und im Allgemeinen auch seltene Pflanzengesellschaften). – Einstufung: sehr gering bis gering
- Standort für Kulturpflanzen – Einstufung: sehr hoch
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und Abflussverzögerung bzw. – Verminderung) – Einstufung: hoch bis sehr hoch
- Filter und Puffer für Schadstoffe (Schadstoffrückhaltung und –abbau)
 - Anorganische Schadstoffe - hoch bis sehr hoch
 - Organische Schadstoffe - mittel bis hoch
 - Säuren - sehr hoch

Insgesamt werden die Böden als hoch bewertet.

Eine Versiegelung von Böden, wie sie in Teilen des Gebietes vorgesehen ist, ist grundsätzlich mit einem vollständigen Funktionsverlust verbunden. Das Potential natürlich anstehender Böden wird damit unwiederbringlich zerstört. Darüber hinaus kann es während der Erschließung der Bebauungsplangebiete, bedingt durch die intensive Bautätigkeit, zu Schädigungen des Bodens (z.B. in Form von Bodenverdichtungen) kommen.

Vom Funktionsverlust betroffen ist insbesondere die als hoch bis sehr hoch bewertete Leistungsfähigkeit der anstehenden Böden hinsichtlich der Funktionen als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer.

Aus Sicht des Bodenschutzes stellt die Maßnahme einen erheblichen Eingriff dar, da es sich um schützenswerte Böden mit in der Summe hohem und z.T.

für die Einzelfunktionen sehr hohem Funktionserfüllungsgrad handelt. Auf Grund der Erheblichkeit des Eingriffs ist ein Ausgleich innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich.

4.5.2 Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Eingestreut in die Ackerflächen finden sich vereinzelt weitere Nutzungen wie Spalierobst- bzw. Weinanbau, Gärten, Streuobstwiesen, Koppelhaltung von Pferden und eine Weihnachtsbaumkultur.

Der wesentliche Eingriff besteht in der Versiegelung von Böden. Der Versiegelungsgrad steigt von 9 % auf 45 %.

Der teilweise Erhalt einer Streuobstwiese am Zugangsweg zur Henri-Arnold-Straße und einer Böschung mit anschließendem Obstbaumbestand an der südlichen Waldbronner Straße stellen Vermeidungsmaßnahmen dar.

Die Umwandlung von Ackerflächen in Hausgärten bewirkt eine Artenverschiebung von artenarmen, mehr oder weniger intensiv genutzten Kulturlächen zu artenreicheren Gärten, wobei die Pflanzenarten teilweise nicht heimisch und die Wildarten bei Pflanzen und Tieren in der Regel weit verbreitet sind.

Die wesentlichen Ausgleichsmaßnahmen bestehen in der Umwandlung von Acker in Wiesenflächen mit Wildobstbäumen, die nicht geschnitten werden müssen, und in der Ausbildung des Regenrückhaltebeckens als Wiesenfläche mit randlichen naturraumtypischen Gehölzen. Durch diese Maßnahmen verbessert sich die Situation für alle betrachteten Naturfaktoren.

Die Umwandlung von Acker in Grünland wirkt sich bei verschlammungsempfindlichen Böden positiv auf das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft aus. Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird somit gegenüber der vorherigen Ackernutzung auch im Hinblick auf die Verringerung der Erosionsgefahr eine Verbesserung erzielt.

Die sommerliche Aufheizung wird durch die mehr oder weniger permanente Verdunstung durch die Vegetation im gesamten Plangebiet deutlich gemindert, statt der typischen Pflanzen- und Tierwelt der Hausgärten oder der artenarmen Ackerflächen werden landschaftstypische Wiesengesellschaften und Gehölzformationen sowie die damit verbundene Tierwelt gefördert. Die erhöhte Verdunstung in den Sommermonaten dient dem natürlichen Wasserkreislauf.

Durch die Lage dieser Flächen am Siedlungsrand wird außerdem die Einbindung der Baugebiete in die Landschaft erreicht.

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden wird der beim Straßenbau anfallende Oberboden auf erosionsgeschädigten Ackerflächen in der Umgebung zur Bodenverbesserung aufgetragen. Der Einbau erfolgt so, dass sich aufgetragener und anstehender Boden in Bodenart und Bodentyp gleichen.

Ein vollständiger funktionaler Ausgleich der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden ist dadurch jedoch nicht erreichbar. Hiefür stehen keine anderweitigen Flächen zur Verfügung.

Insgesamt kann jedoch mit den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen eine wertmäßige Kompensation der Eingriffe bezogen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erzielt werden.

4.5.3 Ziele der Grünordnung

- Durchgrünung des Gebietes und Einbindung in die Landschaft durch Wiesenstreifen mit Wildobstbäumen
- Abschirmung des vorhandenen Wohngebietes gegenüber dem Neubaugebiet durch eine freiwachsende Hecke

5. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung nach Änderung des BauGB (20.07.2004) ist nicht erforderlich. Es gilt hier die Übergangsregelung des § 244 Abs. 2 BauGB, wonach in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitete Verfahren noch nach altem Recht behandelt werden können.

Ebenfalls bedarf es nach altem Recht keiner förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung, da das geplante Projekt weder nach Art, noch nach Größe oder Leistung die Merkmale erfüllt, die zu einer Prüfungspflicht führen. Es wird deshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung und auch keine überschlägige Vorprüfung nach UVPG notwendig.

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2,90 ha	52,63%
Verkehrsflächen	ca.	1,39 ha	25,23%
Grünflächen / Ausgleichsflächen	ca.	0,83 ha	15,06%
<u>Regenrückhaltebecken</u>	ca.	<u>0,39 ha</u>	<u>7,08%</u>
Gesamt	ca.	5,51 ha	100,00%

6.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Einzelhäuser	29	43	8120
Doppelhäuser	13	26	4460
Reihenhäuser	30	30	4770
<u>Gesamt</u>	<u>72</u>	<u>99</u>	<u>17350</u>

6.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	5,51 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	0,5 ha	9,07%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	3,04 ha	55,17%

7. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

8. Sozialverträglichkeit

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt.

- Förderung einer polyzentrischen, räumlichen Stadtentwicklung durch Ausbau und Arrondierung eines bestehenden Ortsteils.
- Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturangebote.
- Mischung bzw. direkte Nachbarschaft der Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Erholen und Spielen, Vernetzung mit Grün-, Frei-, Sport- und Spielflächen in unmittelbarer Nähe.
- Nutzung vorhandener Anbindungen an den ÖPNV (3 Buslinien).
- Schaffung eines attraktiven Wegenetzes auch für den Fuß- und Radverkehr.
- Mischung verschiedener Bauformen, überschaubare Dimensionierung der Häuser.

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.

9. Kosten (überschlägig)

9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten nach KAG²

Erbewegung- und Freilegung	ca.	110.000	EUR
Verkehrsflächen	ca.	541.000	EUR
Entwässerung	ca.	187.000	EUR
Begrünung	ca.	58.000	EUR
Beleuchtung	ca.	78.000	EUR
<hr/>			
Gesamt	ca.	974.000	EUR
Rückersatz 95%	ca.	925.300	EUR
<hr/>			
Stadtanteil 5%	ca.	48.700	EUR

9.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Erbewegung- und Freilegung	ca.	110.000	EUR
Umbau Sportanlagen	ca.	50.000	EUR
Spielplatz	ca.	121.200	EUR
Verkehrsflächen	ca.	60.000	EUR
Stützmauern und Treppen	ca.	50.000	EUR
Umbau der Waldbronner Straße	ca.	170.000	EUR
Begrünung	ca.	3.000	EUR
Beleuchtung	ca.	8.000	EUR
Regenrückhaltebecken	ca.	500.000	EUR
Entwässerung	ca.	36.000	EUR
<hr/>			
Gesamt	ca.	1.278.200	EUR

9.3 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB

Ausgleich für privaten Eingriff (Baugrundstücke) 100 % beitragsfähig	ca.	35.000	EUR
Ausgleich für Öffentlichen Eingriff (Straßenbau ...)	ca.	174.000	EUR
Hiervon beitragsfähig 90 %	ca.	156.600	EUR
Stadtanteil 10 %	ca.	17.400	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.

9.4 Städtische Kosten insgesamt

Kosten Ziffer 9.1	ca.	48.700 EUR
Kosten Ziffer 9.2	ca.	1.278.200 EUR
Kosten Ziffer 9.3	ca.	17.400 EUR
<hr/>		
Gesamt	ca.	1.344.300 EUR

10. Finanzierung

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

Karlsruhe, 28.04.2006
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle

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 begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die Abfallbehälter für die Bebauung der vier östlichen Wohnwege. Diese müssen am Tag der Abholung im Bereich der Einmündung dieser Wohnwege bereitgestellt und nach erfolgter Leerung unverzüglich wieder zurückgestellt werden.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 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

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, begrüneten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet 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 Zisterne eingebaut werden, ist 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. Au-

ßerdem ist das Dachablaufwasser entsprechend der Regel der Technik mit einem Rücklaufventil zu sichern, damit es nicht in die Trinkwasserleitung im Haus oder des Ortsnetzes gelangen kann. Die Leitungen sind farblich zu kennzeichnen. Die Nutzung einer Zisterne (Betriebswasseranlage) ist nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

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 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 - Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 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 Regierungspräsidium Karlsruhe 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 Regierungspräsidium Karlsruhe 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. 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 (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. **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).

10. **Liste zu pflanzender Gehölze auf den Ausgleichsflächen**

Obstbäume M1, M2:

Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Dr. Oldenburg. –

Obstbäume M3:

Malus communis, Pyrus pyraster, Brettacher, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Dr. Oldenburg. Wenn ein schmaler Baum erforderlich ist: Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘

landschaftstypischer Gehölze M4, M5

- Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus domestica (Speierling),
- Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus, (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe).

Straßenbäume M6:

Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘, Malus communis, Pyrus pyraster

11. **Geruchsimmissionen**

Durch den Schweinemastbetrieb südwestlich des Plangebiets muss hin und wieder mit Geruchsbelästigungen gerechnet werden.

12. **Gewerbegebiet in Langensteinbach**

Die Gemeinde Karlsbad strebt die Ausweisung einer Gewerbefläche im Gewann „Steinig“ auf Langensteinbacher Gemarkung im Flächennutzungsplan an. Bei einer Realisierung dieser geplanten Gewerbefläche ist u.U. mit geringen Einwirkungen auf das geplante Baugebiet „Ob den Gärten“ zu rechnen.