

**Bebauungsplan
„Nördlich des Kanalweges-West -
Änderung“,
Karlsruhe – Nordstadt**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO	3
1.2	Allgemeines Wohngebiet, Gemeinschaftshaus (WA n), § 4 BauNVO	3
1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	4
1.4	Nebenanlagen	4
2.	Baumpflanzungen, Pflanzgebot für Hecken.....	4
3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	4
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.1	Wandhöhe	5
1.2	Dächer,	5
1.3	Stellplätze und Carports	5
1.4	Nebenanlagen	5
1.5	Einheitliche Gestaltung	5
1.5.1	Staffelgeschosse	6
1.5.2	Nebenanlagen	6
1.5.3	Carports.....	6
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	6
3.1	Einfriedigungen.....	6
3.2	Abfallbehälterstandplätze	6
4.	Außenantennen	7
5.	Niederspannungsfreileitungen	7
6.	Niederschlagswasser.....	7
III.	Definitionen	7
1.	Hausgruppen.....	7
2.	Einheitlichkeit	7

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

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Allgemeines Wohngebiet, Gemeinschaftshaus (WA n), § 4 BauNVO

Innerhalb des als solchen ausgewiesenen Baubereichs ist ein Gebäude als Nebenanlage zu den Grundstücken Vermontring 4 - 32 zur gemeinschaftlichen Nutzung zulässig. Dauerhaftes Wohnen ist in dieser Nebenanlage ausgeschlossen.

Außerdem ist entlang dem Vermontring auf der mit N bezeichneten Fläche eine weitere Nebenanlage bis zu einer Höhe von 3,15 m zulässig.

Ziffer 1.4 (Nebenanlagen) ist auf diese Nebenanlagen nicht anzuwenden.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Carports sind ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil hierfür jeweils gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen dürfen ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil gesondert ausgewiesenen Bereichen und innerhalb der Baubereiche errichtet werden.

Nebenanlagen als Gebäude sind bis zu einer Größe von max. 10 m³ vor dem Haus und max. 10 m³ hinter dem Haus oder alternativ max. 20 m³ hinter dem Haus pro Hauseinheit zulässig.

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen als Gebäude auch vor dem Haus bis zu 20 m³ zulässig, sofern solche nachweislich bis zum Erlass der Veränderungssperre am 13.04.2006 innerhalb der Baugruppen oder durch die Volkswohnung so entwickelt wurden. Satz 1 gilt nicht für unmittelbar an das Hauptgebäude anschließende Terrassen. Diese können überdacht werden, sofern dies für die gesamte jeweilige Hausgruppe, Gruppe der Einzelhäuser (Würfelhäuser) oder Gruppe der Doppelhäuser einheitlich geschieht und dürfen die Baugrenze maximal um 3 m überschreiten.

Standorte für Abfallbehälter auf dem privaten Grundstück sind so zu wählen, dass der Abtransport nicht über die Versickerungstreifen erfolgt.

2. Baumpflanzungen, Pflanzgebot für Hecken

Auf mehr als 300 m² großen Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² ein mindestens mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bei kleineren Grundstücken ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume werden darauf angerechnet.

Diese Pflanzungen sowie die im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen sind Baumscheiben in einer Größe von mindesten 6 m² anzulegen.

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Pflanzgeboten für Hecken sind geschnittene Hainbuchen-Hecken zu pflanzen und bis zu einer Höhe von 1,80 m zu entwickeln.

3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,50 m Tiefe außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Vorgartenbereich nur zur Anpassung an die Nachbargrundstücke und die Verkehrsfläche zulässig. Dabei darf nicht in den Wurzelbereich des geschützten Baumbestandes eingegriffen werden.

Lichtschächte sind im Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von max. 1 m vor der Hauswand zulässig.

Die Vorgartenzonen der Gebäude westlich des Schlossstrahls sind um 0,5 m anzuheben. Hierdurch soll eine einheitliche Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Flächen entstehen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhen sind im Einzelnen in der Planzeichnung festgelegt.

Staffelgeschosse, welche die nach Satz 2 festgesetzte Wandhöhe überschreiten dürfen, sind bis zu einer Höhe ihrer oberen Wandabschlüsse bzw. Unterkante Dachhaut von 3 m zulässig.

1.2 Dächer,

Es ist eine Dachneigung bis zu 7° zulässig. Dachflächen sind, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

1.3 Stellplätze und Carports

Der Bodenbelag der Stellplätze muss wasserdurchlässig ausgebildet sein (z.B. Betonpflaster mit Splittfuge).

Carports müssen mit Rankpflanzen begrünt oder alternativ mit einem Gründach ausgestattet werden. Ihre Dächer sind flachgeneigt mit max. 7° Neigung auszubilden.

1.4 Nebenanlagen

Die Wandhöhe darf max. 2,40 m, betragen. Die Dächer sind flachgeneigt mit max. 7° Neigung auszubilden.

Gerätehütten und Abfallbehälterstandplätze müssen mit Rankpflanzen begrünt oder alternativ mit einem Gründach ausgestattet werden. Für vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtete Anlagen gilt Satz 3 nur, soweit dies die tatsächlichen Verhältnisse zulassen.

1.5 Einheitliche Gestaltung

Werden bauliche Anlagen neu errichtet oder geändert, so ist dies nur zulässig, wenn innerhalb der jeweiligen Hausgruppe, Gruppe der Einzelhäuser (Würfelhäuser) oder Gruppe der Doppelhäuser eine Einheitlichkeit bezüglich Material und Farbe der Dächer, Dachform, Dachneigung, Staffelgeschosse, Dachvorsprünge und Dachüberstände, bzgl. Material, Farbe und Gliederung der Fassaden, bzgl. Material und Farbe der Carports und der Nebenanlagen gewahrt ist oder gewahrt bleibt. Bei der Farbgebung kann hiervon abgewichen werden, wenn die Farben aufeinander abgestimmt sind und ein gemeinsames Farbkonzept erstellt wird.

Für den Fall, dass innerhalb der genannten Gruppen keine Einigung erzielt werden kann, wird für diejenigen Gruppen, für die es noch keine Bezugsobjekte gibt, an denen sich eine Gestaltung orientieren kann und für die Nebengebäude

in den Baubereichen 8 und 9, ein Gestaltungstyp (1.5.1 - 1.5.3) vorgegeben, von dem abgewichen werden kann, wenn die Einheitlichkeit im Sinne von Abs. 1 gewahrt bleibt.

Ziffern 1.2 - 1.4 sind zu beachten.

1.5.1 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse unter den Voraussetzungen von 1.5 Abs. 2, sind in Farbe der Dächer, Dachform, Dachneigung, Dachvorsprünge und Dachüberstände, bzgl. Material und Farbe der Fassade wie das Hauptgebäude auszuführen.

1.5.2 Nebenanlagen

Die Fassaden der Nebengebäude unter den Voraussetzungen von 1.5 Abs. 2 sind in horizontaler Holzlattung (Lattenhöhe ca. 7 cm) und in naturbelassener Holzfarbe auszuführen.

1.5.3 Carports

Carports unter den Voraussetzungen von 1.5 Abs. 2 dürfen bis zur Oberkante des Dachs maximal 2,30 m hoch sein. Ihre Fassaden sind in horizontaler Holzlattung (Lattenhöhe ca. 14 cm) und in hellgrauer Farbe, auszuführen.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Hauptgebäude im Erdgeschossbereich, und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben sind bis max. 0,30 m Höhe und Breite zulässig,
- 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 Hauptgebäude zulässig.

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

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Hainbuchenhecken in einer Höhe bis 1,80 m zulässig, in die ein Maschendraht- oder Stahlgitterzaun bis max. 1,00 m Höhe eingezogen werden darf.

3.2 Abfallbehälterstandplätze

Die Abfallbehälterstandplätze sind mit einer Hainbuchenhecke einzugrünen oder mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen. Material und Farbe müssen den anderen Nebenanlagen, Carports und Garagen entsprechen bzw. ebenso begrünt werden.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken – auch auf den Dächern, Stellplätzen und sonstigen baulichen Anlagen – anfällt, ist, soweit i. S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich, dezentral über eine belebte Oberbodenschicht auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. - DWA Arbeitsblatt A 138 - zu bemessen.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

III. Definitionen

1. Hausgruppen

Soweit innerhalb dieser Festsetzungen der Begriff „Hausgruppe“ verwendet wird, ist dieser nicht beschränkt auf den Begriff der Baunutzungsverordnung. Vielmehr ist darunter eine Reihe von Gebäuden zu verstehen, die ohne Unterbrechung an der jeweiligen Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind. Das Ende einer Hausgruppe ist durch Baugrenze bzw. Baulinie festgelegt.

2. Einheitlichkeit

Zur Klarstellung: Sofern im Bebauungsplan „Einheitlichkeit“ gefordert wird, ist damit keine Gleichzeitigkeit und auch kein Baugebot verbunden.

Karlsruhe, 07.02.2007
Fassung vom 13.03.2009
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

**Bebauungsplan
„Nördlich des Kanalweges-West -
Änderung“,
Karlsruhe – Nordstadt**

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans	3
2.	Bauleitplanung	3
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.	Bestandsaufnahme	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	3
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	4
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	4
3.5	Belastungen.....	4
3.6	Erschließung.....	4
3.6.1	Öffentlicher Personennahverkehr	4
3.6.2	Ruhender Verkehr	4
3.6.3	Geh- und Radwege.....	4
3.6.4	Ver- und Entsorgung.....	4
4.	Planungskonzept	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.3	Erschließung.....	5
4.4	Gestaltung	5
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	6
5.	Bebauungsplanverfahren/Umweltbericht	6
6.	Sozialverträglichkeit	6
7.	Statistik	7
7.1	Flächenbilanz	7
7.2	Vorhandene Bebauung.....	7
7.3	Bodenversiegelung	7
8.	Bodenordnung	7
9.	Kosten	7
1.	Versorgung und Entsorgung	8
2.	Entwässerung	8
3.	Regenwasserversickerung	8
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	9
5.	Baumschutz	9
6.	Ökologie	9
7.	Altlasten	9
8.	Erdaushub / Auffüllungen	10
9.	Private Leitungen.....	10
10.	Barrierefreies Bauen.....	10

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Im Jahr 2001 wurde für das Gebiet nördlich des Kanalweges ein Bebauungsplan aufgestellt, in welchem bewusst nur sehr wenige Festsetzungen getroffen wurden. Diese gewährleisteten, dass einerseits die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan erfüllt wurden, andererseits die Anbindung an die angrenzende Bebauung gesichert war.

So ermöglichte diese Beschränkung auf wenige Festsetzungen, dass die konkrete Planung mit den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern entwickelt werden konnte. Dazu wurden städtebauliche Leitlinien aufgestellt, die nur einige Rahmenbedingungen regelten (wie z.B. die höheren Siedlungsränder und eine weitgehend einheitliche Dachneigung etc.). Im Rahmen eines modellhaften Beteiligungsprozesses wurde ein großer Gestaltungsspielraum gewährleistet, in dem sich die Interessentengruppen intern auf ein einheitliches Erscheinungsbild für ihr Baufeld einigten.

Um die städtebauliche Qualität der inzwischen fast vollständig realisierten Bebauung dauerhaft öffentlich-rechtlich zu sichern, ist nun jedoch ein Bebauungsplan mit detaillierteren Festsetzungen erforderlich.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der seit dem 24.07.2004 wirksame Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe (FNP 2010) stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 735 "Nördlich des Kanalweges West" vom 30.01.2001. Dieser wird durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 7,23 ha große Planungsgebiet befindet sich auf einer Teilfläche des ehemaligen Kasernengeländes „Smiley Barracks“ zwischen den Stadtteilen Nordstadt und Neureut, Heide-Siedlung.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins. Die potentielle natürliche Vegetation bilden Buchen- und Eichenwälder.

Der Bodenaufbau besteht in den oberen Metern aus Sanden, darunter lagern sandig-kiesige Sedimente des oberen Kieslagers mit einer Tiefe von ca. 25 m,

das gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter bildet. Der Grundwasserstand liegt zwischen 105,25 m über NN und 107,90 m über NN im Nordwesten bzw. 108,50 m über NN im Südosten. Die großräumige Grundwasserfließrichtung geht von Südosten nach Nordwesten.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen und größtenteils bebaut.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Flächen befindet sich in Privateigentum. Einige Flächen befinden sich in städtischem Eigentum bzw. im Eigentum der Volkswohnung GmbH.

3.5 Belastungen

Das Areal wurde aufgrund seiner Altlastenrelevanz vor der Neubebauung historisch und technisch erkundet. Ursprünglich vorhandene Belastungen wurden im Zuge der Baureifmachung größtenteils beseitigt. Bei abschließenden Untersuchungen wurden im Boden lediglich noch punktuell erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich von Abscheideranlagen nachgewiesen, die gemäß den Vorgaben der Wasserbehörde zu sanieren sind.

3.6 Erschließung

Das Gebiet ist im Norden direkt an die Straße Am Wald angebunden. Im Süden erfolgt die Erschließung vom Kanalweg her. Beide Straßen führen im Osten direkt auf die Willy-Brandt-Allee und im Westen auf die Erzbergerstraße.

Im Gebiet selbst erfolgt die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr im Norden durch den Indianaring und im Süden durch den Vermontring, die, um Durchgangsverkehr zu vermeiden, nur durch Geh- und Radwege verbunden sind.

3.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Anbindung an den ÖPNV ist derzeit durch die Straßenbahnlinie 3 in der Erzbergerstraße sowie die Buslinien 70, 71 und 73 gegeben.

3.6.2 Ruhender Verkehr

Der Hauptanteil der Stellplätze liegt auf Parkplätzen an den Quartierseingängen. Dabei kommen zusätzlich zu den privaten, baurechtlich notwendigen Stellplätzen ca. 30% öffentliche Stellplätze.

3.6.3 Geh- und Radwege

Als diagonale Achse in Verlängerung eines Strahls des Karlsruher Fächers ist ein weiterführender Radweg ausgestaltet, der auch die Erschließungsschleifen verbindet und diese auch teilweise nutzt. Ergänzt wird diese Verbindung durch weitere öffentliche Fuß- und Radwege sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung.

3.6.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die Fernwärme angeschlossen. Die sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen unter den zwei Erschließungsschleifen und sind über die Schlossstrahl-Achse unterirdisch miteinander verbunden.

Unbedenkliche Niederschlagswasserabflüsse von Dachflächen sowie das Oberflächenwasser befestigter Flächen wird im gesamten Baugebiet - soweit schadlos möglich - über offene Mulden und wasserdurchlässige Beläge wieder dem Grundwasser zugeführt.

4. Planungskonzept

Auf dem ehemaligen Kasernengelände entwickelte die Volkswohnung GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Karlsruhe das Wohnquartier „Smiley West“ mit 185 Wohneinheiten.

Es entstanden unterschiedliche Häusergruppen, die von Baugruppen zusammen mit dem Bauträger geplant und durchgeführt wurden.

Der vorliegende Plan soll zum Schutz der Nachbarschaft die erarbeiteten Ergebnisse öffentlich-rechtlich sichern und gleichzeitig den Eigentümern moderate Ausbaumöglichkeiten erhalten.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 derjenigen des bisher gültigen Bebauungsplans. Die Geschossflächenzahl orientiert sich am Bestand und liegt im Rahmen der in § 17 Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für Wohngebiet. Um eine verträgliche Relation zwischen Hauptgebäude und Nebenanlagen zu sichern, werden letztere in ihrer Größe durch eine allgemeine Festlegung eingeschränkt. Von dieser Festsetzung wird in einzelnen Fällen abgewichen, wo bereits im Rahmen der gemeinsamen planerischen Entwicklung der Bauzeilen eine andere Größenverteilung vorgenommen wurde, die insgesamt auch zu einem harmonischen Gesamterscheinungsbild führte. Hier soll ein Erhalt auch über einen Bestandsschutz hinaus ermöglicht werden, auch um die vorhandene Harmonie im Falle einer Erneuerung nicht zu unterbrechen.

4.3 Erschließung

Das Gebiet ist bereits vollständig und ausreichend erschlossen. Die Erschließung bedarf keiner weiteren Ergänzung.

4.4 Gestaltung

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses entwickelten verschiedene Baugruppen zusammen mit dem Bauträger Häusergruppen mit einheitlichem Erscheinungsbild. Um dem in Karlsruhe in Wohngebieten üblichen Standard zu entsprechen, wurden allgemeine Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen, Stellplätze und andere städtebaulich wirksame Außenelemente festgelegt. nicht aber detaillierte Gestaltungsregelungen für Gebäude.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es insbesondere, das durch den Beteiligungsprozess entwickelte, geordnete städtebauliche Gesamtbild für die Zukunft zu sichern. Dieser Prozess soll sich auch in Zukunft fortsetzen können. Deshalb wird den Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb einer jeweils sinnvoll zusammengehörenden Gruppe von Häusern eine gemein-

same Weiterentwicklung vorzunehmen. Wo dieser Prozess nicht gelingt oder nicht erwünscht ist, bleibt die Möglichkeit, sich am bereits Bestehenden zu orientieren. Deshalb werden mit Ausnahme der zulässigen Dachneigung für die meisten Gebäudeeinheiten nach wie vor keine detaillierten Gestaltungsfestsetzungen für Gebäude getroffen. Es wird lediglich festgesetzt, dass die einzelnen Häuser innerhalb der Hausgruppen bzw. Baufeld der Doppelhäuser und Baufeld der Einzelhäuser (Würfelhäuser) in Material, Farbe und Gliederung der Fassade, in Ausführung von Staffelgeschossen, Vorsprüngen und Überständen des Daches einheitlich zu gestalten sind.

Von diesem Prinzip ausgenommen wurden diejenigen Gebäudezeilen (Staffelgeschosse, Nebenanlagen, Carports) für die es bisher noch kein gemeinsames Konzept gab, so dass eine Orientierung am Bestand nicht möglich ist. Hier werden für die jeweiligen Baufelder Festsetzungen getroffen, um die Baumöglichkeit nicht von einer Einigung abhängig zu machen. Aber auch hier gilt, dass mit einem gemeinsamen Konzept von den Festsetzungen abgewichen werden kann.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Ein wesentliches Ziel der Grünordnung besteht darin, den neuen Siedlungsteil in die waldartige Struktur der Nordstadt einzubinden. Dazu wurden die Gehölzstreifen entlang der Straße „Am Wald“ sowie westlich der ehemaligen Kaserne als siedlungsgliedernde Elemente erhalten und entwickelt. Außerdem wurden wertvolle alte Solitäräume erhalten und in das Bebauungskonzept integriert. Ergänzt wird der Altbaumbestand durch Neupflanzungen entlang des als Grünfläche gestalteten Strahls, auf den Plätzen und innerhalb der Gärten. Durchgängiges Gestaltungsprinzip sind Hainbuchenhecken, die jeweils die einzelnen Hausgruppen erfassen.

Die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans werden inhaltlich übernommen. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig, da es zu keinen zusätzlichen Eingriffen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht kommt.

5. Umweltprüfung

Aus Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes ergibt sich, dass Umweltauswirkungen durch die Planung nicht entstehen werden. Derzeitiger Umweltzustand und Entwicklung eines künftigen Umweltzustands durch diese Planung sind identisch, da der Plan lediglich den tatsächlich gewachsenen Ist-Zustand und ein bereits vorhandenes Baurecht dokumentiert und in Satzungsform bringt.

Bei dieser Sachlage hat es sich erübrigt, eine Ermittlung der Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen, und einen Umweltbericht nach § 2 a BauGB zu erstellen.

6. Sozialverträglichkeit

Da die Bebauungsstruktur zusammen mit den Nutzerinnen und Nutzern nach deren Bedarf geplant wurde, ist eine hohe Identifikation mit dem Gebiet gegeben.

Die Planung verfolgt weiterhin das Ziel des autoarmen Wohnens. Hierdurch erhalten die Wohnwege eine hohe Aufenthaltsfunktion für die Bewohner.

Versorgungs-, Freizeit-, soziale und kulturelle Infrastruktur konnten und können sich entsprechen der Nachfrage im Gebiet entwickeln.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	4,62 ha	63,90%
Verkehrsflächen	ca.	1,64 ha	22,68%
Grünflächen	ca.	0,97 ha	13,42%
Gesamt	ca.	7,23 ha	100,00%

7.2 Vorhandene Bebauung

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfl.
Einzelhäuser	13	13	3300
Doppelhäuser	8	8	1500
Reihenhäuser	133	133	18300
Geschosswohnungsbau	3	31	3900
Gesamt	157	185	27000

7.3 Bodenversiegelung

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bisherigen Baurecht möglich.

8. Bodenordnung

Eine Bodenordnung wird nicht notwendig.

9. Kosten

Kosten entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht.

Karlsruhe, 13.03.2009
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

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 2,50 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

Unbedenkliche Niederschlagswasserabflüsse sollten, sofern dies 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. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA Arbeitsblatt A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde ist über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Dieses ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen 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 wasser-durchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet 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 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 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. Ökologie

Das Plangebiet liegt im Karlsruher Verbreitungsgebiet des Heldbockes (*Cerambyx cerdo*). Bekannt sind mehrere Brutbäume, jedoch müssen alle Eichen als potentielle Niststätten angenommen werden. Daraus folgt die Notwendigkeit, Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen für alle Eichen im Planungsgebiet vorzunehmen: Bei evtl. Baumaßnahmen (Abstellhäuschen usw.) sind Eichbäume zu sichern und vor Schäden zu schützen. Als Nachpflanzungen müssen wieder Stieleichen vorgesehen werden.

Darüber hinaus wird angeregt, durch Anlage von Trockenmauern, extensiv genutzten Wiesenstreifen im öffentlichen und auch im privaten Bereich das Vorkommen der Zauneidechse zu stützen.

7. 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, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafstraße 14, 76133 Karlsruhe, zu melden.

8. 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.

9. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

10. 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).

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 29.11.2001

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

am 08.04.2008

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

vom 02.06.2008 bis 02.07.2008
vom 19.01.2009 bis 20.02.2009

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

am 23.06.2009

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

Karlsruhe, 06.07.2009

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 24.07.2009

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

ab 24.07.2009