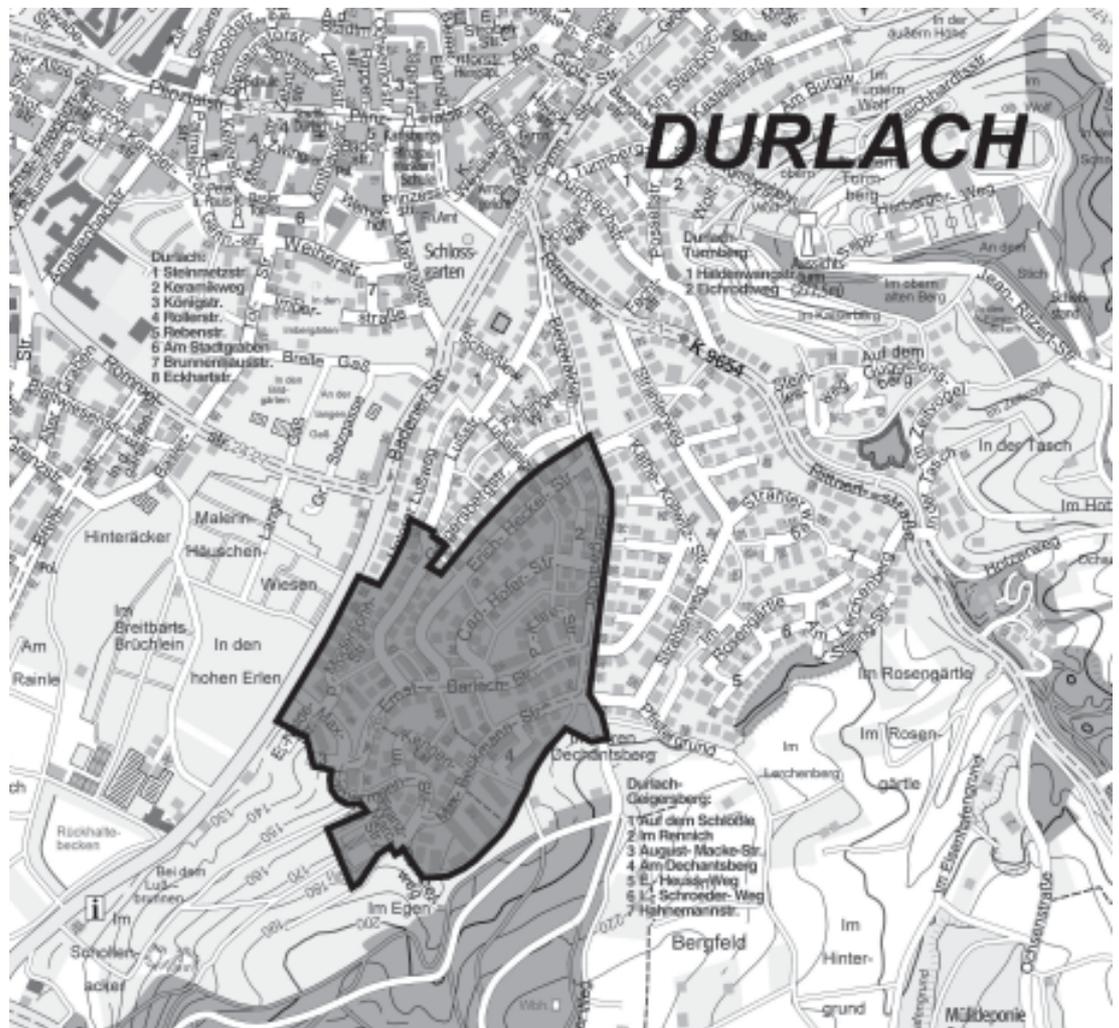


Bebauungsplan

Hanggebiet Durlach - Bereich C



Textliche Teile
Begründung und Hinweise



Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 28.09.2006

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

am 22.06.2010

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

vom 02.08.2010 bis 17.09.2010

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

am 25.01.2011

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

Karlsruhe, 14.02.2011

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 25.02.2011

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

ab 25.02.2011

Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich C“, Karlsruhe – Durlach

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

I.	Allgemeine Festsetzungen	3
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.	Abstandsflächen	4
3.	Stellung der Gebäude.....	4
4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	4
5.	Nebenanlagen	4
6.	Garagen, Carports und Stellplätze.....	5
7.	Aufschüttungen und Abgrabungen	5
8.	Pflanzgebote und Baumerhaltung.....	5
III.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
2.	Werbeanlagen und Automaten	6
3.	Unbebaute Flächen	6
3.1	Vorgärten	6
3.2	Abfallbehälterstandplätze	7
4.	Außenantennen	7
5.	Niederspannungsfreileitungen	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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) 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 10.11.2009 (GBl. S. 615).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Allgemeine Festsetzungen

Soweit dieser Bebauungsplan in den Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne eingreift, gelten die übrigen, damit nicht im Widerspruch stehenden Festsetzungen dieser Bebauungspläne weiter.

Dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

Bpl-Nr.	Bebauungsplan	Rechtskraft
342	Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg	17.05.1968
385	Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg Änderung	02.03.1973
512	Hanggebiet Durlach zw. Strähler- u. Rumpelweg Änderung an der Max-Liebermann-Str. nördl. vom Wasserbehälter	22.10.1976
556	Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg, Änderung Ernst-Barlach-Straße	07.03.1980
557	Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg südöstlich der Max-Beckmann-Straße	14.03.1980

Bestehende Sonderbauformen:

Die Vorschriften dieses Bebauungsplans gelten nicht in den Bereichen des Bebauungsplans, die bei Aufstellung dieser Satzung mit Hausgruppen (Reihenhäuser), Terrassenhäusern und sonstigen Gebäuden mit drei und mehr Geschossen bebaut sind. Für diese gelten die bereits bestehenden Bebauungspläne unverändert weiter.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgezählten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, nicht überbaute Tiefgaragen) nur bis zu 25 % überschritten werden.

2. Abstandsflächen

Abweichend von den in der Landesbauordnung geforderten Maßen beträgt die Mindestdiefe der Abstandsflächen 4 m bei Eingeschossigkeit und mindestens 5 m bei Zweigeschossigkeit. Dies gilt auch bei mehreren Gebäuden auf einem Grundstück. Dabei haben die Gebäude gegenseitig einen doppelten Abstand gegenüber Satz 1 einzuhalten.

3. Stellung der Gebäude

Gebäude mit zwei Vollgeschossen müssen mit einer Hauptseite an die vordere straßenseitige Baugrenze, soweit vorhanden, angeschlossen werden. Wo weder eine Bauflucht noch eine Baugrenze festgelegt ist, sind die Gebäude parallel zur Straße anzuordnen. Sie sind parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu stellen. Soweit dies aus faktischen Gründen (z. B. Topographie) nicht möglich ist, können hier Ausnahmen zugelassen werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Pro 500 m² Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmen hiervon sind zulässig für kleinere Grundstücke, die bereits bei Aufstellung dieses Bebauungsplans bestanden. Für sie sind ebenfalls je Grundstück 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern in den weiterhin gültigen Bebauungsplänen Baubereiche ausgewiesen sind.

Ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen, Abfallbehälterstandplätze und nicht überdachte Pergolen und Terrassen.

Je angefangene 1000 m² Grundstücksgröße ist eine Gerätehütte mit maximal 15 m³ zulässig.

6. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind mit nur einer Zufahrt und nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Bereiche und innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern in den weiterhin gültigen Bebauungsplänen entsprechende Baubereiche ausgewiesen sind.

Die Garagenvorplätze sind straßeneben anzulegen. Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt 5 m. Die Ausnahmeregelungen der bisherigen Bebauungspläne gelten weiter.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Geländeoberfläche darf in ihrer Topografie nicht wesentlich verändert werden.

Ausnahmen:

- Für Garagenzufahrten und Hauszugänge zur Anpassung an das Straßenniveau
- Für Terrassen sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens zulässig.

8. Pflanzgebote und Baumerhaltung

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standorttypischer, gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen, bei Grundstücksgrößen über 500 m² mindestens ein großkroniger Laubbaum. Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende neue Pflanzungen zu ersetzen. Bei der Auswahl der Standorte für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten sind die nach der städtischen Baumschutzsatzung (Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen vom 8. Oktober 1996) geschützten Bäume zu berücksichtigen.

III. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer

Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten, die ausschließlich der Solarenergieerzeugung dienen.

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdach auszuführen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind ab 40 m² je Grundstück extensiv zu begrünen.

2. Werbeanlagen und Automaten

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.

3. Unbebaute Flächen

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. Sofern keine Baubereiche ausgewiesen sind, beträgt die Tiefe der Vorgartenfläche von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gemessen, mindestens 5 m.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

3.2 Abfallbehälterstandplätze

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

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Karlsruhe, 30.01.2007
Fassung vom 22.04.2010
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich C“, Karlsruhe – Durlach

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit – Satzung Hanggebiet –	3
2.	Bauleitplanung.....	3
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	3
2.3	Landschaftsschutzgebiet	4
3.	Bestandsaufnahme.....	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	4
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
4.	Planungskonzept	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen.	5
4.3	Stellung der Gebäude.....	6
4.4	Wohneinheiten.....	6
4.5	Topographie	6
4.6	Garagen.....	6
5.	Umweltprüfung / Artenschutz.....	6
5.1	Umweltprüfung	6
5.2	Artenschutz.....	6
6.	Kosten	7
B.	Hinweise	8
1.	Versorgung und Entsorgung	8
2.	Entwässerung.....	8
3.	Regenwasserversickerung	8
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	9
5.	Baumschutz.....	9
6.	Altlasten	9
7.	Erdaushub / Auffüllungen	10
8.	Private Erschließung.....	10
9.	Barrierefreies Bauen.....	10
10.	Erneuerbare Energien	10

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit – Satzung Hanggebiet –

Eine im Hanggebiet Geigersberg durchgeführte städtebauliche Analyse ergab, dass zunehmend die städtebauliche Struktur durch höhere bauliche Ausnutzung verändert wird. Dies war Anlass, planungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen, um den attraktiven ursprünglichen Charakter des hanglagigen Villengebietes zu erhalten.

Die vorhandenen Bebauungspläne ermöglichen bei voller Ausschöpfung des bislang geltenden Baurechts eine weitaus höhere Baudichte, als sich in diesem Gebiet von den rechtlichen Möglichkeiten abweichend historisch entwickelt hat und die Qualität des Hanggebiets ausmacht. Heutige Tendenz ist, aus wirtschaftlichen Gründen das Verhältnis von überbauter Fläche und umbautem Raum zur Grundstücksfläche deutlich zu erhöhen und so weit wie möglich auszunützen. Durch dieses zwar legitime Interesse wird die vorhandene gewachsene Villenstruktur aber kontinuierlich zerstört.

Um den Charakter des Gebiets zu erhalten, soll der zunehmenden baulichen Verdichtung entgegengetreten werden. Um heilend einzuwirken und dennoch den Regelungseingriff so gering wie möglich zu halten wird eine Satzung aufgestellt, die insbesondere die Baudichte auf ein verträgliches Maß beschränkt, dabei aber für die meisten Grundstücke immer noch moderate Erweiterungsmöglichkeiten zulässt. Alle anderen bestehenden Festsetzungen, besonders die zeichnerischen Festsetzungen, sollen, soweit sie von der Änderung nicht betroffen sind, weitergelten.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist sowohl im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als auch im Entwurf des Bebauungsplanes jeweils mit Ausnahme von zwei Teilflächen für Wohnnutzung vorgesehen. Diese zwei Ausnahmen sind im FNP im Südosten als „landwirtschaftliche Fläche“ und im Südwesten als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ dargestellt. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet gelten derzeit die qualifizierten Bebauungspläne Nr. 342, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg vom 17.05.1968, Nr. 385, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg Änderung vom 02.03.1973, Nr. 512, Hanggebiet Durlach zw. Strähler- u. Rumpelweg Änderung an der Max-Liebermann-Str. nördl. vom Wasserbehälter vom 22.10.1976, Nr. 556, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg, Änderung Ernst-Barlach-Straße vom 07.03.1980 und Nr. 557, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg südöstlich der Max-Beckmann-Straße vom 14.03.1980

Für den Geltungsbereich des vorliegenden - einfachen - Bebauungsplans werden diese Pläne hinsichtlich der hier getroffenen Festsetzungen ersetzt. Die übrigen Festsetzungen gelten unbeschränkt weiter.

2.3 Landschaftsschutzgebiet

im Südosten in der Verlängerung der Bergwaldstraße (Flst-Nr. 58843) und im Südwesten westlich der Franz-Marc-Straße liegen Bereiche im Landschaftsschutzgebiet vom 19. Januar 1988.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 36,6 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Durlach. Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Bereich zwischen Badener Straße und Bergwaldstraße. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit „Vorbergzone“. Es handelt sich dabei um die sich an die Niederterrasse anschließenden Randberge, den Löss überwehten Randsaum des nördlichen Schwarzwaldes. Die heutige potentiell natürliche Vegetation ist der artenreiche Buchenwald auf Löss oder Lösslehm. Die Durchgrünung des Gebietes korrespondiert mit der baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Die bestehende Nutzungsart für das gesamte Plangebiet ist überwiegend Reines Wohnen, außerdem Grundstücke für Kirche, für Gemeinbedarf, für Wasserbehälter und ein Tankstellengrundstück.

Für die Bebauung gelten bisher folgende Festsetzungen:

Ausnutzung: Je nach Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Vg) gilt bisher eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) von:

	1 Vg	2 Vg	3 - 5 Vg	7 Vg	Terrassenhäuser
Nr. 342	0,3 / 0,3	0,3 / 0,6		0,3 / 1,0	
Nr. 385	0,3 / 0,3	0,3 / 0,6	0,4 / 1,0		0,4 / 1,0
Nr. 556	0,4 / 0,5	0,4 / 0,8	0,4 / 1,0		
Nr. 557	0,4 / 0,5	0,4 / 0,8	0,4 / 1,0		

Auf dem Kirchengrundstück (FlSt. Nr. 58843) weist der Bebauungsplan Nr. 342 zwar Baumöglichkeiten aus, jedoch sind diese auf Grund der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet nicht realisierbar. Auf dem Grundstück für Ge-

meinbedarf besteht eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. (Bebauungsplan Nr. 385)

Geschossigkeit: 342: Einzelhäuser und Ladenhäuser zweigeschossig, Reihenhäuser eingeschossig. 385: Grundstück für Gemeinbedarf: 2 Vollgeschosse, Terrassenhäuser 3 Vollgeschosse.

Wohneinheiten: 385, 556, 557: Im Flachbaugebiet bis zu 2 Geschossen sind maximal 2 WE pro Gebäude zulässig.

Dachneigung: Die festgelegte Dachneigung liegt im gesamten Gebiet zwischen 0° und 22°.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

An der bisher festgelegten Art der baulichen Nutzung wird überwiegend nichts geändert. Hier gelten die bisherigen Bebauungspläne weiter. Ausnahme: Das im Bebauungsplan mit Baurecht für die katholische Kirche ausgewiesene Grundstück wird entsprechend der inzwischen vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse und der Darstellung im Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbands Karlsruhe als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen.

Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, den Charakter des Villengebietes zu erhalten, der sich vor allem auch in der geringen Ausnutzung der Grundstücke und der relativ geringen Dichte in diesem Gebiet auszeichnet.

Für das gesamte Gebiet besteht bereits eine Grundflächenzahl (GRZ) von mindestens 0,3. Obwohl ein großer Anteil der Eigentümer die damit gegebenen Möglichkeiten bisher nicht voll ausgeschöpft hat, wäre es unverhältnismäßig, diese mit dem damit verbundenen Wertverlust jetzt flächendeckend zu reduzieren. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass doch auch einige Eigentümer die mögliche GRZ schon voll ausgenutzt haben.

Um trotzdem den Charakter des Gebiets zu sichern, werden folgende Festsetzungen getroffen, die sich nicht auf den Bodenwert des Grundstücks auswirken:

- Reduzierung der Möglichkeit, die GRZ durch Nebenanlagen, Garagen etc. zu überschreiten auf 25 % der GRZ.
- Festlegung von größeren Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen, als in der Landesbauordnung als Mindestmaß vorgeschrieben.

Eine Ausnahme hiervon bilden besondere Bauformen wie die Hausgruppen („Reihenhäuser“), Terrassenhäuser, und sonstige Häuser mit 3 und mehr Geschossen, die für dieses Gebiet bereits in der vorhandenen Dichte so eingepflanzt und auch so realisiert sind.

4.3 Stellung der Gebäude

In einigen der alten Bebauungspläne ist mangels vorhandener Baulinie die Stellung der mehrgeschossigen Gebäude zur Straße hin besonders geregelt. Dies ist zum Erreichen eines ruhigen Straßenbildes generell sinnvoll und wird deshalb für das gesamte Gebiet übernommen.

4.4 Wohneinheiten

Um den bestehenden Charakter des Villengebiets mit überwiegend Einfamilienhäusern zu erhalten, aber auch dem Bedarf an einer Einliegerwohnung entgegenzukommen, werden 2 Wohneinheiten je Gebäude und je 500 m² Grundstücksfläche festgelegt.

4.5 Topographie

Das natürliche Gelände soll soweit wie möglich in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben. Abgrabungen und Aufschüttungen werden nur in geringem Umfang zur Anpassung von Zufahrten und Zugängen an das Straßenniveau und zum Anlegen von Terrassen zugelassen.

4.6 Garagen

Garagen sollen grundsätzlich mit einer Vorfläche angelegt werden, um den fließenden Verkehr nicht mehr als notwendig zu beeinträchtigen.

5. Umweltprüfung / Artenschutz

5.1 Umweltprüfung

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, der bereits bestehende Bebauungspläne ändert und ergänzt, ohne dabei die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung war somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen.

5.2 Artenschutz

Der Bebauungsplan überplant bestehende, stark durchgrünte Wohngebiete in Ortsrandlage. Diese Gebiete können eine gewisse Relevanz für bestimmte Artengruppen wie Fledermäuse, Vögel oder Reptilien haben. Der Bebauungsplan initiiert allerdings keine sofortigen baulichen Aktivitäten, sondern hat in erster Linie den bereits vorhandenen Bestand ordnenden Charakter. Die in den vorhandenen Biotopstrukturen zu erwartenden Arten z.B. Spechte oder Fledermäuse in alten Bäumen kommen nach Auskunft des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nur punktuell vor, eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten, im Rahmen des Bebauungsplans kann deshalb auf eine spezielle Artenschutzprüfung verzichtet werden

6. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Karlsruhe keine Kosten.

Karlsruhe, 04.11.2010
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 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

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz BW über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. In der Hanglage kann die Versickerung jedoch problematisch sein. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Mit zunehmender Hanglage nimmt der Direktabfluss zu. Eine Versickerung steigert die Durchnässung des Untergrundes und damit die Gefahr von Hangrutschungen.
- Versickerungsmulden sollten vom Hang aus unterhalb von Gebäuden mit ausreichendem Abstand zum Unterlieger angelegt werden.
- Die Mulden sind weitgehend höhenlinienparallel anzuordnen.
- Im Zweifelsfall oder bei einer Hangneigung > 12 % sollte auf die Versickerung verzichtet werden.
- Durchlässige Flächen in steiler Hanglage sind ebenfalls schwierig, da der Niederschlag stark abfließt. Die Flächen sind „rau“ zu gestalten, z. B. durch geeigneten Bewuchs oder Querrinnen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann 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. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig 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. 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, Markgrafenstraße 14, 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 Erschließung

Im Plangebiet gibt es mehrere Bereiche, die privat erschlossen wurden und in denen sich die Erschließungsflächen in privatem Eigentum befinden. Ein Anspruch auf einen weiteren Ausbau der Erschließungsinfrastruktur besteht nicht. 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. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.