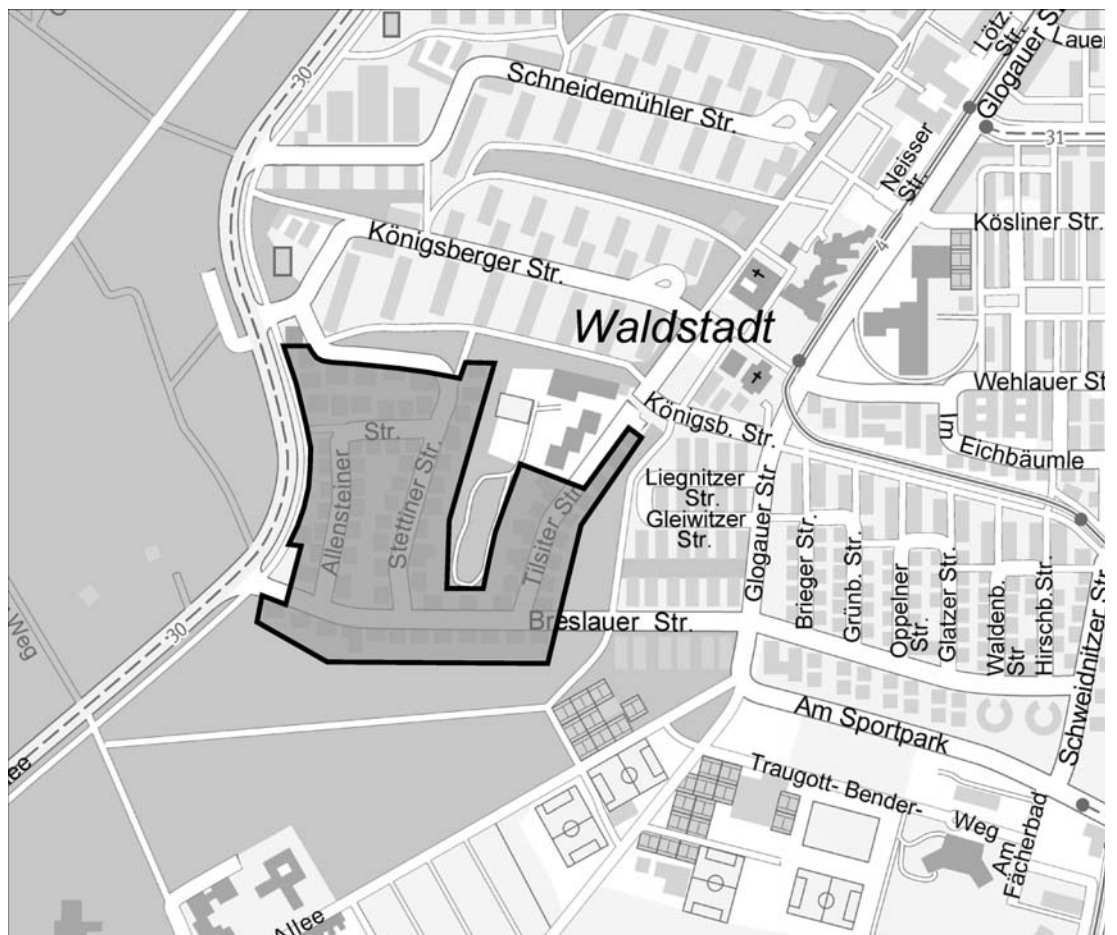


# Bebauungsplan Waldstadt / Waldlage Teil 1 Änderung



Textliche Teile  
Begründung



## **Gesamtinhalt:**

- **Förmlicher Satzungsteil mit Verfahrensvermerken und Ausfertigung**
  
- **Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**
  - Planzeichnung\*
  - Textliche Festsetzungen
  
- **Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)**
  - Planzeichnung\*
  - Textliche Regelungen
  
- **Dem Bebauungsplan beigefügte Anlagen:**
  - Begründung
  - Hinweise

\* vereint in einer gemeinsamen Planzeichnung, die separat gebunden ist.

## **Verfahrensvermerke / Ausfertigung**

Aufstellungsbeschluss gemäß  
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 25.03.2004

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

am 24.09.2013

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

vom 11.10.2013 bis 11.11.2013

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

am 18.03.2014

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

Karlsruhe, 26.03.2014

Dr. Frank Mentrup  
Oberbürgermeister

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

am 11.04.2014

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

ab 11.04.2014

# **Bebauungsplan „Waldstadt / Waldlage Teil 1 - Änderung“, Karlsruhe - Waldstadt**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
2.1	Höhe der baulichen Anlagen .....	3
2.2.	Staffelgeschosse.....	4
3.	Abstandsflächen .....	4
4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5.	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen.....	5
6.	Nebenanlagen .....	5
7.	Befestigung von Grundstücksflächen.....	5
8.	Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	5
9.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	6
10.	Bauliche Anlagen mit Feuerstätten .....	6
11.	Schallschutz .....	6
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>9</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	9
1.1	Dächer.....	9
1.2	Fassaden.....	9
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	9
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen .....	9
3.1	Vorgärten .....	9
3.2	Einfriedigungen.....	10
4.	Abfallbehälterstandplätze.....	10
5.	Tiefgaragen, Stellplätze .....	10
6.	Außenantennen .....	10
7.	Niederspannungsfreileitungen .....	10
8.	Niederschlagswasser .....	10
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>

## **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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Reines Wohngebiet**

Zulässig sind

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen.

Nicht zulässig sind

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Maximal ist eine Wandhöhe zulässig von

- 6,5 m bei zweigeschossiger Bebauung,
- 3,75 m bei eingeschossiger Bebauung.

Bei Flachdächern darf die zulässige Wandhöhe mit einer Attika um maximal 0,4 m überschritten werden.

Maximal ist eine Gebäudehöhe zulässig von

- 8,5 m bei zweigeschossiger Bebauung,
- 5,75 m bei eingeschossiger Bebauung.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen straßenseitigen Gebäudemitte gemessen.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zur Oberkante des Dachfirstes bei Sattel- und Walmdächern bzw. bei Pultdächern bis zur Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche.

## **2.2. Staffelgeschosse**

Über den jeweils zulässigen Vollgeschossen sind keine zusätzlichen Staffelgeschosse zulässig.

## **3. Abstandsflächen**

Abweichend von den in der Landesbauordnung geforderten Maßen beträgt die Mindestdiefe der seitlichen Abstandsflächen

- 4 m in den Bereichen, in denen eine zweigeschossige Bebauung zugelassen ist,
- 5 m in den Bereichen, in denen nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen ist.

Werden auf einem Grundstück mehrere Wohngebäude errichtet, so ist zwischen ihnen der doppelte Abstand gegenüber Satz 1, 1. Halbsatz, einzuhalten.

## **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### Baubereiche

Die Bebauungstiefe - gemessen von der vorderen Baugrenze - beträgt maximal 10 m bei zweigeschossiger Bebauung, bei eingeschossiger Bebauung bis zur hinteren Baugrenze (siehe auch Planzeichnung).

Ausnahmen hiervon sind zulässig für Grundstücke, die bereits bei Aufstellung dieses Bebauungsplans eine Überschreitung der hinteren Baugrenze (Bereich der eingeschossigen Bebauung) aufweisen. Hier kann die hintere Baugrenze im bisher vorhandenen, genehmigten Umfang überschritten werden.

## **5. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

Abweichend von Satz 1 kann ein Stellplatz oder ein Carport oder eine Einzelgarage im Vorgarten (Ziffer II.3.1 der örtlichen Bauvorschriften)- entlang einer seitlichen Grundstücksgrenze - errichtet werden. Hierbei sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Falls Tiefgaragen errichtet werden, sind keine zusätzlichen oberirdischen Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem gesamten Grundstück (schließt die überbaubare Grundstücksfläche mit ein) zulässig. Siehe hierzu auch Ziffer II.5 der örtlichen Bauvorschriften.

Die maximale Breite aller Grundstückszufahrten einschließlich der Hauszugänge darf insgesamt ein Drittel der Grundstücksbreite nicht überschreiten, maximal insgesamt jedoch 8 m betragen.

## **6. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Abfallbehälterstandplätze (siehe auch Ziffer II.4 der „Örtlichen Bauvorschriften“).

Gartenhütten, Pergolen und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Ziffer I.4 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“) nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt. Gartenhütten dürfen insgesamt maximal 30 m<sup>3</sup> je Baugrundstück aufweisen, Terrassen und Pergolen dürfen insgesamt eine Grundfläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> aufweisen, soweit sie sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

Schwimmbekken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um 5 m ist zulässig, sofern in diesem Bereich keine Überdachung erfolgt.

## **7. Befestigung von Grundstücksflächen**

Flächige Befestigungen der Grundstücke - Hauszugänge ausgenommen - sind wasserdurchlässig auszuführen.

## **8. Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m<sup>2</sup>. Bis zu einer Grundstücksgröße von 1200 m<sup>2</sup> sind zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig; ab einer Grundstücksgröße von mehr als 1200 m<sup>2</sup> sind drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

## **9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb des Baubereiches sind unzulässig. Lichtschächte sind im Vorgartenbereich bis zu einer Tiefe von maximal 1 m vor der Hauswand zulässig.

## **10. Bauliche Anlagen mit Feuerstätten**

Aus Gründen des Brandschutzes dürfen in einem Abstand von bis zu 30 m zum Wald keine Feuerstätten für Festbrennstoffe errichtet und betrieben werden.

## **11. Schallschutz**

In den im „Lärmschutzplan“ (siehe Seite 7) mit Schraffur gekennzeichneten Bereichen ist durch geeignete Maßnahmen (unter anderem durch Anordnung der Räume, durch die Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) sicherzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 für den Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße zur Einhaltung der oben genannten Innenschallpegel sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist nach den in der DIN 4109 vorgeschriebenen Verfahren zu erbringen. Wenn der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 erbracht wird, ist davon auszugehen, dass die in der VDI 2719 genannten Innenschallpegel eingehalten werden.

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind im „Lärmschutzplan“ (siehe Seite 8) dargestellt. Bei Errichtung und baulicher Erweiterung von Gebäuden, die von Überschreitungen des Wertes von 49 dB(A) in der Nacht betroffen sind, ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen. Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlaf- und Ruheräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel wird durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 1989 und die VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstr. 7, 1. Obergeschoss, Zimmer D 113/D 114, 76133 Karlsruhe aus und können dort während der Dienststunden eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).





## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Flachdächer und Pultdächer. Andere Dachformen, wie zum Beispiel Krüppelwalmdach oder Tonnendach sind unzulässig.

Dacheinschnitte, Zwerchgiebel, Querhäuser und Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten die der solaren Energiegewinnung dienen.

#### 1.2 Fassaden

Aufgrund der Regelungen der Landesbauordnung zulässige vor- bzw. zurück-springende Bauteile sind nur bis zur Unterkante der Dachtraufe zulässig.

### 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 m<sup>2</sup>.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Sky-beamer 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, Einfriedigungen

#### 3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze liegen. Verlaufen die nach Satz 1 maßgeblichen Baugrenzen nicht über die gesamte Straßenfront eines Grundstückes, gilt die verlängerte Linie der Baugrenze als Begrenzung.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen nach Ziffer I.5 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig.

### **3.2 Einfriedigungen**

Im Vorgartenbereich, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig oder als Mauern bis zu einer Höhe von 0,3 m. Empfohlene Arten siehe Ziffer 12 der Hinweise.

Ausgenommen hiervon ist die Bebauung nördlich entlang der Breslauer Straße sowie die Bebauung Allensteiner Straße 17, 19, 21, 23, 25, 27 und Stettiner Str. 23. Hier sind Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder als Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Geschlossene Mauern bis zu einer Höhe von 3 m sind zulässig entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an die Verkehrsflächen der Theodor-Heuss-Allee anschließenden Baugrundstücke.

### **4. Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze, die nicht in Gebäuden untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

### **5. Tiefgaragen, Stellplätze**

Tiefgaragen sind mit einer Erdandeckung von mindestens 70 cm zu überdecken, zu begrünen und als Vegetationsfläche anzulegen. Die Lage der Tiefgarage sollte dabei so angeordnet werden, dass dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegende Bäume erhalten werden können.

### **6. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

### **7. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **8. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist - soweit dies im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich ist - über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verrieseln. Die Versickerungsmulden 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." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

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

### **III. Sonstige Festsetzungen**

#### **(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

Der Bebauungsplan „Waldstadt Waldlage Teil 1“ (Nr. 306), in Kraft getreten am 06.03.1964, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 14.02.2013  
Fassung vom 23.08.2013  
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

# **Bebauungsplan „Waldstadt / Waldlage Teil 1 - Änderung“, Karlsruhe – Waldstadt**

beigefügt:

**Begründung und Hinweise**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz .....	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung .....	5
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	5
3.5	Belastungen .....	5
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3	Bauweise .....	8
4.4	Abstandsflächen .....	8
4.5	Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden .....	8
4.6.	Erschließung .....	8
4.6.1	ÖPNV .....	8
4.6.2	Ruhender Verkehr .....	9
4.6.3	Geh- und Radwege .....	9
4.6.4	Ver- und Entsorgung .....	9
4.7	Gestaltung .....	9
4.8	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz .....	10
4.8.1	Grünplanung, Pflanzungen .....	10
4.8.2	Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen .....	10
4.8.3	Maßnahmen für den Artenschutz .....	10
4.9	Bauliche Anlagen mit Feuerstätten .....	11
4.10	Belastungen .....	11
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialplan</b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>13</b>

<b>B.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>13</b>
1.	Versorgung und Entsorgung .....	14
2.	Entwässerung .....	14
3.	Niederschlagswasser .....	14
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	15
5.	Baumschutz .....	16
6.	Altlasten .....	16
7.	Erdaushub / Auffüllungen .....	16
8.	Private Leitungen .....	16
9.	Barrierefreies Bauen .....	16
10.	Erneuerbare Energien.....	16
11.	Wasserschutzgebiet .....	17
12.	Anpflanzung von Gehölzen.....	17

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

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Waldstadt / Waldlage Teil 1 aus dem Jahre 1964 gehen von den damals üblichen Bau- und Wohnformen aus. Für freistehende Einfamilienhäuser sind die Baubereiche daher sehr weit gefasst. Dadurch sind im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplanes auch andere Dichten zu erzielen, als bei der Planungsentwicklung beabsichtigt war.

Sowohl Anfragen als auch eingereichte Bauanträge zeigen, wie durch das vorhandene Baurecht ein erheblicher Verwertungsdruck auf die Grundstücke entsteht. Dies lässt befürchten, dass sich mittelfristig der Charakter des Gebiets entgegen des ursprünglichen Planungsziels nachteilig verändern könnte. Diese Tendenzen zur völligen Ausschöpfung des vorhandenen Baurechtes, die oft in Zusammenhang mit einem Generationenwechsel stattfinden, führen zu nachbarschaftlichen Konflikten. Darüber hinaus könnte langfristig eine Überlastung der Infrastruktur (Straßen, Stellplätze, Entsorgung) eintreten.

Um eine behutsame, maßvolle, auf die vorhandene Baustruktur Rücksicht nehmende Nachverdichtung zu erreichen, sollen die Bebauungsmöglichkeiten enger gefasst werden.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

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

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Es gilt der Bebauungsplan „Waldstadt / Waldlage Teil 1“ vom 06.03.1964. Er wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 14,56 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe - Waldstadt.

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

### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz**

Das Planungsgebiet liegt auf den sandig kiesigen Böden der Niederterrasse des Rheins. Die heutige potentiell natürliche Vegetation ist der Buchen-Eichenwald. In den Hausgärten finden sich Waldrelikte in Form von zahlreichen großen Bäumen, überwiegend Kiefern.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Wasserwerk Hardtwald“, Zone III B. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Rechtsverordnung des Bürgermeisterrates Karlsruhe über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich des von den Stadtwerken Karlsruhe GmbH auf Gemarkung Karlsruhe betriebenen Wasserwerkes ‚Hardtwald‘ vom 17. Mai 2006 (Amtsblatt vom 02. Juni 2006)“ sind einzuhalten.

### **3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung**

Es handelt sich um ein bereits bebautes, voll erschlossenes Wohngebiet. Es handelt sich um eine offene Bebauung, weit überwiegend mit Einzelhäusern bebaut. Die in der Regel sehr großen Grundstücke (meist 1000 m<sup>2</sup> bis 1800 m<sup>2</sup>) weisen eine geringe Ausnutzung auf. Der der Bebauung zugrunde liegende Wettbewerbsentwurf (siehe unten Ziffer 4.3) wollte den Bestand von möglichst vielen alten Bäumen sichern, um den Charakter der Waldstadt zu erhalten.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum.

### **3.5 Belastungen**

#### Schallimmissionen aus Straßenverkehr

Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch den Verkehrslärm der Theodor-Heuss-Allee und der Breslauer Straße wurden durch das Büro Kurz und Fischer untersucht und bewertet. Die hierbei zu Grunde gelegten Verkehrsmengen stellen auch hinsichtlich eines zu berücksichtigenden Prognosehorizonts 2020/2025 eine maximale Abschätzung dar. Die Berechnungen gehen von einer freien Schallausbreitung aus; bestehende Mauern entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen nahe der Theodor-Heuss-Allee, nördlich entlang der Breslauer Straße sowie abschirmender Gebäudebestand sind somit nicht berücksichtigt.

Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete am Tag von 50 dB(A) und in der Nacht von 40 dB(A) werden in weiten Teilen des Plangebietes überschritten.

Die höchsten Beurteilungspegel treten im Norden des Plangebietes entlang der Theodor-Heuss-Allee von bis zu 62 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht auf.

Auch auf Höhe der Gartenbereiche wird der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 am Tag von 50 dB(A) überschritten.

### Schallimmissionen durch Sportlärm

Nordöstlich des Bebauungsplangebiets befindet sich das Gelände der Ernst-Reuter-Schule. Auf dem Gelände befindet sich eine Sporthalle, das Außengelände umfasst einen Hartplatz mit Basketballkörben, einen Fußballplatz, einen Beachvolleyballplatz, eine Weitsprunganlage und eine Aschenbahn.

Zur Beurteilung von Geräuscheinwirkungen durch Sportlärm sind die Regelungen des Bundes-Immissionsschutzes sowie der DIN 18005 i.V.m. der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) heranzuziehen. Das Büro Kurz und Fischer kommt angesichts der Nutzung des Außengeländes (Nutzung durch Schulsport und Schülerhort) und der Sporthalle (Nutzung durch Schulsport und Training Vereinssport) zu dem Ergebnis, dass durch die Ausweisung des Baugebietes von keiner Einschränkung der vorhandenen Sportanlagen auszugehen ist und somit keine detaillierten Untersuchungen der Einwirkungen durch Sportlärm erforderlich sind. In der Nachbarschaft der Sportanlagen sind bereits Wohnnutzungen in Reinen Wohngebieten außerhalb des Bebauungsplangebiets im Bestand vorhanden, die hinsichtlich der Nutzung des Sporthalle kritischer zu sehen sind, als die Bebauung im Plangebiet.

### Altlasten

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

### Kampfmittel

Sowohl die südliche Hälfte des Plangebietes als auch die sich westlich, östlich und südwestlich anschließenden Bereiche wurden in den Kriegsjahren bombardiert. Das Kampfmittelkataster der Stadt Karlsruhe kennzeichnet hier bombardierte Bereiche und Bombentrichter. Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind in der Regel flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen. Zuständig ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist dies zu berücksichtigen.

### Klima

Klimatischen Untersuchungen in Zusammenhang mit dem Siedlungskonzept des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe und der FNP-Fortschreibung ist zu entnehmen, dass die bioklimatische Belastung des Plangebietes als mäßig eingestuft wird: „Siedlungsräume mit mäßiger bioklimatischer Belastung und günstigeren Bedingungen. Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nachverdichtung bei Beachtung klimaökologischer Aspekte. Baukörperstellung beachten, Bauhöhen möglichst gering halten.“

## **4. Planungskonzept**

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der vorhandenen Bebauungsstrukturen. Wichtig ist dabei auch die Bewahrung der rückwärtigen Grünbereiche. Neubauten sollen sich in die vorhandene Bebauung einfügen.

Erreicht werden soll das durch eine Reduzierung der Bautiefe durch Verschiebung der rückwärtigen Baugrenzen und der Sicherung des Straßenprofils, indem die derzeit gültigen vorderen Baugrenzen übernommen werden und erstmals Wandhöhen und Gebäudehöhen festgesetzt werden. Es sind unterschiedliche Dachformen vorhanden. Satteldächer, Flach- und Pultdächer sollen weiterhin zulässig sein. Andere Dachformen genießen Bestandschutz, sind aber künftig aus gestalterischen Gründen nicht wünschenswert.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan wird Reines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht auch dem Charakter des Plangebiets. Es bleibt insofern bei der bisher gültigen Regelung - zugrunde zulegen war die Baunutzungsverordnung 1962 - mit einer Abweichung. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, bislang ausnahmsweise zulässig, werden nunmehr ausgeschlossen, da diese Nutzung hier nicht als gebietsverträglich angesehen wird.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Baubereiche

In der Regel betragen die Bautiefen bislang ca. 30 m. Diese wurden auf 25 m beschränkt. Dort wo bereits bislang aufgrund des Zuschnitts und der Größe der Baugrundstücke eine geringere Bautiefe vorgesehen war, wurde die Bautiefe beibehalten. Ein Teil der Bebauung nördlich der Allensteiner Straße weist nach derzeit gültigem Baurecht tiefere Baubereiche auf. Die bestehende Bebauung berücksichtigt diese Baubereiche. Um den Bestand weiterhin zu berücksichtigen werden im Bereich der Allensteiner Straße 17, 19, 21 und 23 die Baubereiche lediglich um 5 m reduziert.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Das Planungskonzept übernimmt die bestehende Regelung in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse. Dies wird, zur Klarstellung auch in der Planzeichnung verdeutlicht.

#### Staffelgeschosse

Ziel ist es, in Übereinstimmung mit dem schon in bisherigen Bebauungsplänen verfolgten Planungskonzept klarstellend festzusetzen, dass über den jeweils zulässigen Vollgeschossen keine zusätzlichen Staffelgeschosse entstehen dürfen. Damit sollen insbesondere auch solche Staffelgeschosse weiterhin ausgeschlossen bleiben, die nach der aktuell geltenden Fassung der Landesbauordnung nicht vom Begriff des Vollgeschosses erfasst werden.

### **4.3 Bauweise**

Die Bebauung des Plangebiets erfolgte ab 1958 auf der Grundlage des Ergebnisses des Architekturwettbewerbs von 1956. Der preisgekrönte Entwurf (Dr.-Ing. Selg) sah hier eine Einfamilienhausbebauung vor. Dementsprechend hat sich die Bebauung Ende der 50 er Jahre mit einer lockeren Einzelhausbebauung entwickelt. Der derzeit gültige Bebauungsplan enthält nur sehr wenige Regelungen, um das individuelle Bauen zu ermöglichen. Innerhalb der großzügigen Baufelder sollte die „Waldstadtvilla“ nach dem Wunsch der Bauherren platziert werden können. Der Plangeber ist nicht davon ausgegangen, dass die Baufelder gänzlich ausgenutzt werden könnten oder dass andere Baustrukturen wie Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser entstehen könnten. Da das Gebiet schon jetzt weit überwiegend mit Einzelhäusern bebaut ist, soll dies durch eine Einzelhausfestsetzung geregelt werden. Planungsziel ist die Wahrung dieser Eigenart. Es gibt nur wenige Abweichungen, diese genießen Bestandschutz.

### **4.4 Abstandsflächen**

Um die hier charakteristische lockere Bebauung zu erhalten, werden größere Tiefen der Abstandsflächen - als in der Landesbauordnung vorgegeben - festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Regelung im Bebauungsplan Nr. 306 „Waldstadt Waldlage Teil 1“ vom 06.03.1964.

### **4.5 Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Das Festlegen einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> dient der Stärkung der städtebaulichen Villenstruktur mit großzügigen Grundstücksgrößen.

Um den Charakter des Wohnquartiers zu erhalten, werden die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück in Bezug auf die Grundstücksgröße festgelegt. So sind bei Grundstücken ab 1200 m<sup>2</sup> höchstens drei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig, was noch als gebietsverträglich angesehen werden kann.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten soll negativen Entwicklungen im Gebiet entgegenwirken. Es steht zu befürchten, dass durch die Ansiedlung von Gebäuden mit vielen Wohneinheiten eine unerwünschte städtebauliche Umstrukturierung des Plangebiets entstehen könnte und so dessen Eigenart zerstört werden könnte. Die nunmehr getroffene Regelung gewährleistet, dass der Charakter einer lockeren Einzelhausbebauung erhalten bleibt. Dies dient auch der Reduzierung des Stellplatzbedarfs und letztlich auch der Flächenversiegelung.

### **4.6. Erschließung**

#### **4.6.1 ÖPNV**

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen: Buslinie 30 in der Theodor-Heuss-Allee, Straßenbahnlinie 4 mit Haltestelle in der Glogauer Straße.

#### **4.6.2 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Stellplätze sind vorhanden. Der Bebauungsplan eröffnet keine weitergehenden Baumöglichkeiten, vielmehr wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Änderungen an den bestehenden Verkehrsflächen werden nicht vorgenommen.

#### **4.6.3 Geh- und Radwege**

Am vorhandenen Geh- und Radwegenetz wird keine Änderung vorgenommen.

#### **4.6.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist mit Strom, Gas und Wasser erschlossen. In Teilen der Verkehrsflächen in der Breslauer- und der Tilsiter Straße sind Fernwärmeleitungen im Bestand vorhanden.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden.

#### **4.7 Gestaltung**

Der Bebauungsplan hat nicht die Neugestaltung des Gebietes zum Ziel, sondern die Sicherung des Bestandes. Neu- oder Umbauten sollen sich in die vorhandene Struktur einfügen. Es gilt, dieses besondere Wohnquartier als solches zu erhalten.

##### Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Wesentlichen auf die Baubereiche beschränkt. Dies verringert auch die Versiegelung der Gartenbereiche und der Vorgartenzonen.

##### Vorgärten

Der derzeit gültige Bebauungsplan enthält nur wenige Festsetzungen. Die Tatsache, dass er die Vorgartenflächen der einzelnen Baugrundstücke definiert, belegt die Bedeutung dieser Festsetzung. Bei Eckgrundstücken war größtenteils entlang beider Straßen eine Vorgartenfläche ausgewiesen. Dieses Planungsziel wird übernommen. Die begrüneten und großzügigen Vorgartenflächen sind wichtiger Bestandteil des Planungskonzepts. Aus diesem Grund wird die Begrünung der Vorgärten festgesetzt, gleichzeitig wird die bauliche Nutzung der Vorgartenflächen bestimmten Einschränkungen unterworfen.

##### Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Aus gestalterischen Gründen und zur Erhaltung der Vorgartenflächen sollen Stellplätzen, Carports und Garagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Bereiche untergebracht werden. Aufgrund der Möglichkeit, bis zu drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zu errichten, sollen auch Tiefgaragen zugelassen werden. Wenngleich pro Wohneinheit nur ein Stellplatz nachzuweisen ist, sind in gehobenen Wohnlagen meist mehr als ein Kraftfahrzeug pro Haushalt vorhanden. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass Tiefgaragen aus Kostengründen nur selten zur Realisierung kommen werden.

### Dächer

Die meisten Gebäude weisen Satteldächer auf. Es sind aber auch andere Dachformen vorhanden. Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Flachdächer und Pultdächer sollen weiterhin zulässig sein. Andere Dachformen, wie zum Beispiel Krüppelwalmdach oder Tonnendach sind unzulässig.

Die Bestandsbebauung weist nur in wenigen Einzelfällen Dachgauben auf. Dementsprechend werden Dachaufbauten, die nicht der solaren Energiegewinnung dienen, ausgeschlossen. In Anlehnung an den Gebäudebestand wird auch die Höhenentwicklung von vor- bzw. zurückspringenden Bauteile reglementiert.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gründen gewissen Einschränkungen unterworfen.

### Einfriedigungen

Um die Charakteristik der großzügigen von Bebauung freigehaltenen Vorgärten zu erhalten, wird die Zulässigkeit von Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eingeschränkt.

Einzelne Grundstücke mit Südorientierung weisen bereits Mauern entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf, die Einblicke in die Gartenbereiche verhindern. Für diese besonderen Grundstückssituationen sollen Einfriedigungen, die hier bereits prägend sind, weiterhin zulässig sein. Alle übrigen Grundstücke haben die Möglichkeit, Mauern in Verlängerung des Gebäudes innerhalb des Baubereiches zu errichten, um den Gartenbereich abzuschirmen.

## **4.8 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz**

### **4.8.1 Grünplanung, Pflanzungen**

Es sind keine Veränderung im öffentlichen Straßenraum und somit auch keine grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

### **4.8.2 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch die Planung wird kein über das bisherige Maß hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Vielmehr werden bei der überwiegenden Anzahl der Baugrundstücke die rückwärtigen Baubereiche reduziert. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Bereiche im Vergleich zum bisherigen Baurecht eingeschränkt.

### **4.8.3 Maßnahmen für den Artenschutz**

Schädliche Eingriffe in besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenpopulationen sind nach fachlicher Einschätzung durch die Planung nicht anzunehmen. Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung kann daher auf der Ebene der Bauleitplanung verzichtet werden.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG aber sind zu beachten und auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Bei Vorhaben, bei denen in den Baumbestand eingegriffen werden soll, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Naturschutzbehörde zu beteiligen. Siehe im Übrigen auch Ziffer 5 der Hinweise.

#### **4.9 Bauliche Anlagen mit Feuerstätten**

Da durch bestehende Baurechte im Waldabstandsbereich eine Bebauung möglich ist, dürfen zur Gefahrenabwehr in einem Abstand von bis zu 30 m zum Wald keine Feuerstätten für Festbrennstoffe errichtet und betrieben werden.

#### **4.10 Belastungen**

##### **Schallimmissionen aus Straßenverkehr**

Die Baurechte sind aufgrund des Bebauungsplanes „Waldstadt / Waldlage Teil 1“ bereits vorhanden. Auch sind die Grundstücke entlang der Theodor-Heuss-Allee und der Breslauer Straße bereits bebaut. Der Bebauungsplan löst hier also keine Konflikte aus. Durch die Reduzierung der Baubereiche vergrößert sich im Falle eines Neubaus der Abstand zwischen Wohnbebauung und Theodor-Heuss-Allee.

Der Bebauungsplan lässt entlang der Theodor-Heuss-Allee die Errichtung von geschlossenen Grenzmauern bis zu einer Höhe von 3 m - nördlich der Breslauer Straße bis 1,8 m - zu. Solche Mauern sind zum Teil bereits vorhanden.

##### Aktiver Schallschutz:

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar entlang der Theodor-Heuss-Allee soll aus Gründen der negativen Folgen auf das Stadtbild und aus Gründen des Schutzes der bestehenden Bäume verzichtet werden. Entlang der Breslauer Straße wären Lärmschutzwände zum einen nicht effektiv (Grundstückszugänge/-zufahrten auf der Südseite und Einmündungen von Allensteiner-, Stettiner- und Tilsiter Straße auf der Nordseite), zum anderen sprechen auch hier städtebauliche Gründe gegen eine solche Lösung.

##### Grundrissorientierung und passiver Schallschutz

Die Festsetzungen zur Grundrissorientierung und zu passiven Schallschutzmaßnahmen (entsprechende Ausgestaltung Außenbauteile, Lüftungskonzept für Schlaf- und Kinderzimmer) soll nicht auf der Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) in der Nacht erfolgen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber beim Neubau von Straßen als die Schwelle für erhebliche Belästigungen festgelegt und können daher als noch zumutbar angesehen werden. Im Zuge der Abwägung sollen nun dort passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, wo nachts der Grenzwert nach der 16. BImSchV von 49 dB(A) überschritten wird (vergleiche schraffierte Fläche im Lärmschutzplan).

Die Gebäudeteile entlang der Theodor-Heuss-Allee und der Breslauer Straße sind maximal dem Lärmpegelbereich 3 zuzuordnen. Je nach Größe der Räume und Fenstergrößen sind hier Fenster der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 ausreichend.

Sofern im Zuge von Renovierungsarbeiten Fenster ausgetauscht werden, entspricht der heutige Standard diesen Anforderungen.

#### Weitergehende Empfehlung

Unabhängig der Festsetzungen zum Schallschutz in Ziffer 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird empfohlen, auch in den von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Bereichen (siehe Kennzeichnung der Schallimmissionen, Lärmschutzplan auf Seite 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen), die beschriebene Grundrissorientierung bzw. passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

#### **Klima**

Das Gebiet ist bereits bebaut, der Bebauungsplan lässt keine über bereits bestehende Baurechte hinausgehende Verdichtung zu. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, die Bebaubarkeit der außerhalb der Baubereiche befindlichen Grundstücksteile wird eingeschränkt.

### **5. Umweltbericht**

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, der einen bereits bestehenden Bebauungsplan ändert und ergänzt, ohne dabei die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren, wodurch der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Der Bebauungsplan wird deshalb nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht durchzuführen.

### **6. Sozialplan**

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

### **7. Bodenordnung**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

## **8. Kosten**

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Karlsruhe, 14.02.2013  
Fassung vom 23.08.2013  
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

## **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.

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. Niederschlagswasser**

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. 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 erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde hergestellt werden.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und zur Gartenberegnung genutzt werden. 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.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen zur Nutzung von Zisternenwasser im Haus (z.B. für die Toilettenspülung) sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

Eine Befreiung bzw. Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist beim Wasserversorger zu beantragen.

Weiterhin ist zu beachten, dass bei der Nutzung im Haus zwei getrennte und eindeutig gekennzeichnete Wasserleitungen zu verlegen sind.

Um Verunreinigungen des Trinkwassers zu verhindern, ist ein so genannter freier Auslauf (Abstand mindestens 20 mm) nach DIN 1988 zur Nachspeisung von Trinkwasser erforderlich.

Der Trinkwasseranschluss für die Einspeisung darf nur von einem Fachbetrieb oder vom Wasserversorger selbst durchgeführt werden.

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.

Siehe ergänzend auch Ziffer 11 der Hinweise (Wasserschutzgebiet).

#### **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 26 – 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.

Zum Ausgleich eines genehmigten oder eines nicht genehmigten bestandsmindernden Eingriffs kann die Stadt angemessene und zumutbare Ersatzpflanzungen standortgerechter Gehölze anordnen.

Nachpflanzungen abgängiger Bäume sind mit Arten des Buchen-Eichen-Waldes vorzunehmen: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Wald-Kiefer (*Pinus silvestris*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hängebirke (*Betula pendula*).

## **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, 76131 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. 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.

Es besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an die Fernwärme. In der Breslauer Straße und der Tilsiter Straße sind Fernwärmeleitungen im Bestand vorhanden.

## 11. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Wasserwerk Hardtwald“, Zone III B. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Es gilt die „Rechtsverordnung des Bürgermeisteramtes Karlsruhe über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich des von den Stadtwerken Karlsruhe GmbH auf Gemarkung Karlsruhe betriebenen Wasserwerkes ‚Hardtwald‘ vom 17. Mai 2006 (Amtsblatt vom 02. Juni 2006)“.

Beim Erstellen und Betreiben von Versickerungsflächen ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.

## 12. **Anpflanzung von Gehölzen**

Es wird empfohlen, in den Gärten folgende Gehölzarten zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Wald-Kiefer (*Pinus silvestris*).

Für Heckenpflanzungen (siehe Ziffer II.3.2) werden folgende Gewächse empfohlen: Hainbuche (*Carpinus betulas*), Rotbuche (*Fagus silvatica*), Eibe (*Taxus bacata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Buchsbaum (*Buxus sempervirens*).