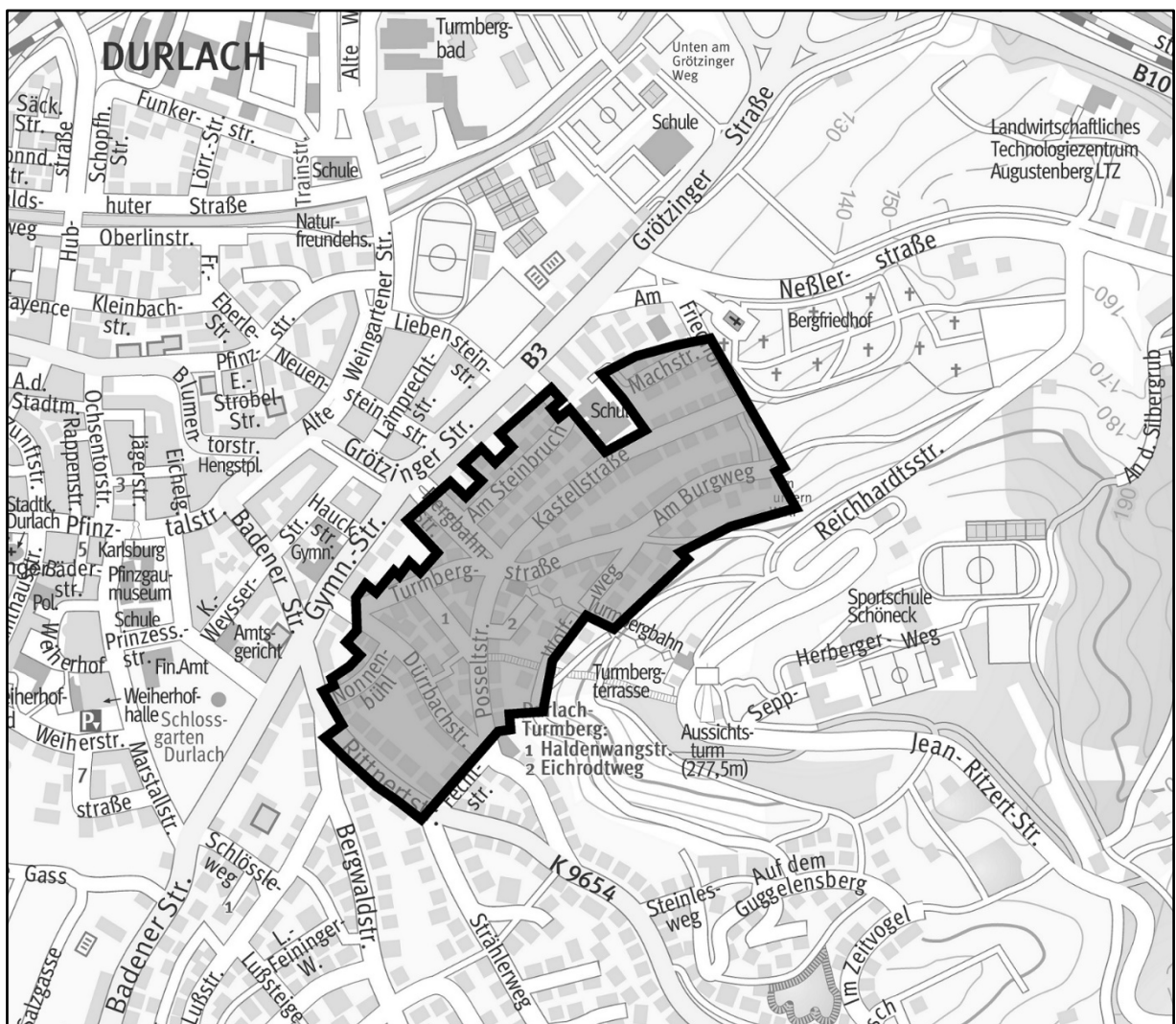


Hanggebiet Durlach – Bereich E

Bebauungsplan



Textliche Teile
Anlagen

Gesamtinhalt:

- **Förmlicher Satzungsteil mit Verfahrensvermerken und Ausfertigung**
- **Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**
 - Planzeichnung*
 - Textliche Festsetzungen
 - Anlagen zu II. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1. Tabelle Bezugspunkte für die Höhenlage der baulichen Anlage
 - 2. Individualschnitte
- **Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)**
 - Planzeichnung*
 - Textliche Regelungen
- **Dem Bebauungsplan beigefügte Anlagen:**
 - Begründung
 - Anlagen zur Begründung:
 - 1. Höhenlinienplan
 - 2. Kartierung Kulturdenkmale nach Denkmalschutzgesetz (DSchG)
 - Hinweise
 - Unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung Nr. 883 A

* vereint in einer gemeinsamen Planzeichnung.



Satzung

Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe-Durlach

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, den Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe-Durlach gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 23. März 2018 in der Fassung vom 22. Juni 2023, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

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

Karlsruhe, den 18. Juli 2023

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 15.06.2016

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

am 27.07.2021

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

vom 23.08.2021 bis 24.09.2021

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

vom 18.07.2022 bis 19.08.2022

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

am 18.07.2023

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

Karlsruhe, 21.07.2023



Dr. Frank Mentrup
Oberbürgermeister

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

am 04.08.2023

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

ab 04.08.2023

Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe - Durlach

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

I.	Allgemeine Festsetzungen	3
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.	Bezugshöhen der baulichen Anlagen.....	4
4.	Zahl der zulässigen Wohneinheiten	6
5.	Stellung der Gebäude	7
6.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	7
7.	Stellplätze und Garagen, Carports	7
8.	Nebenanlagen.....	7
9.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzeerhaltung	7
III.	Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen	8
IV.	Örtliche Bauvorschriften.....	9
1.	Ausbildung von Staffelgeschossen.....	9
2.	Werbeanlagen und Automaten	9
3.	Unbebaute Flächen	9
4.	Außenantennen	10
5.	Niederspannungsfreileitungen	10
	Anlagen zu II. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
1.	Tabelle Bezugspunkte für die Höhenlage der baulichen Anlage.....	11
2.	Individualschnitte Wolfweg, Turmbergstraße Nr. 18, 20, 22, 24, 26 28, das Flurstück 50884/1 sowie Posseltstraße 1	11

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

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 und örtlichen Bauvorschriften dieser Bebauungspläne weiter.

Dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

Bpl-Nr.	Bebauungsplan	Rechtskraft
415	Gelände östlich der Schiller- und Grötzinger Straße (Gymnasiumstr., Badener Str.)	03.10.1902
425	Steinlesweg	19.12.1923
430	Durlach Turmberg	01.02.1952
294	Durlach Turmberg, Wolfweg, Am Burgweg	15.10.1958
614	Nutzungsartfestsetzungen	22.02.1985

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb als reines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Siehe auch die Festsetzungen durch Planeinschrieb.

2.1 Zulässige Grundfläche (GRZ)

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

2.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Flachdächern) bezogen

auf die unter II. 3. Bezugshöhen der baulichen Anlagen definierten unteren Bezugshöhen.

Auf der dem Tal zugewandten Straßenseite und für Gebäude, deren festgesetzte Bezugshöhe sich an der Gehweghinterkante orientiert, gilt eine maximale Wandhöhe von 7,00 m. Auf der dem Hang zugewandten Straßenseite gilt eine Wandhöhe von 9,00 m.

Bei der Ausbildung von Retentionsdächern dürfen die festgesetzten Wandhöhen um das Maß ihrer Retentionsschicht überschritten werden. Bei gestaffelten Baukörpern ist die Überschreitungsmöglichkeit einheitlich auf alle Gebäudeteile anzuwenden, wenn Retentionsdächer auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche ausgebildet werden.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Bei Wohngebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans im Bestand drei Vollgeschosse aufweisen, sind abweichend weiterhin drei Vollgeschosse zulässig

2.4 Staffelgeschosse

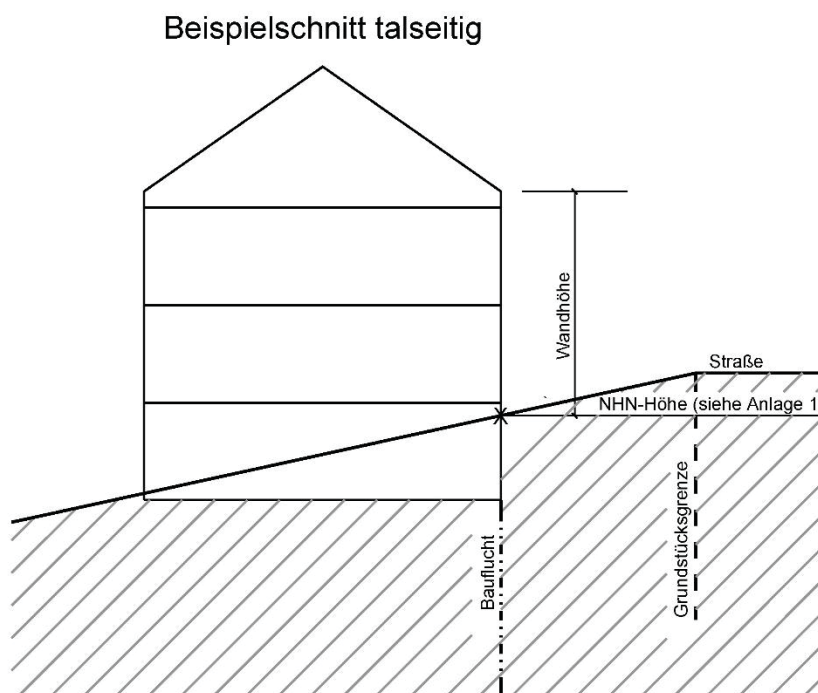
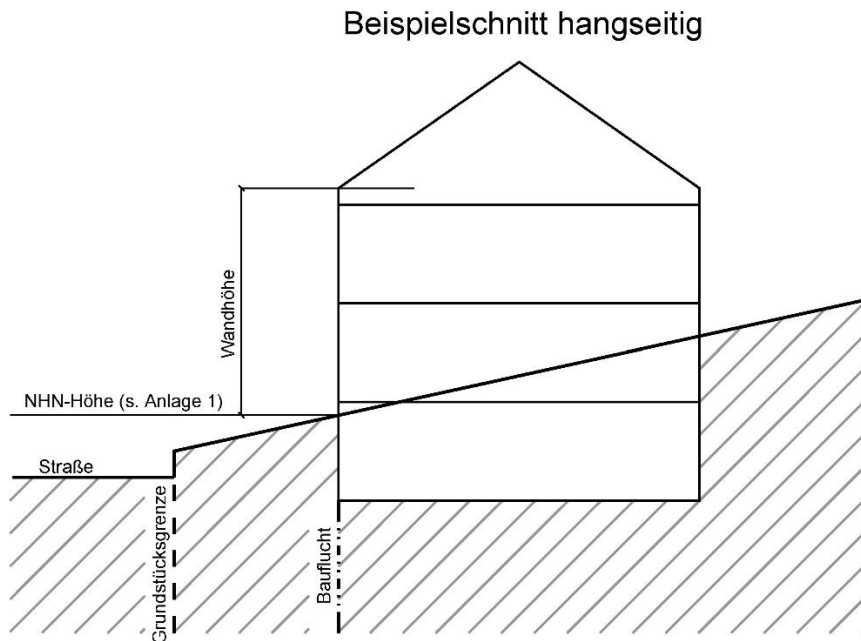
Staffelgeschosse sind zusätzlich zu der Wandhöhe aus II. 2.2 Wandhöhe zulässig. Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch Staffelgeschosse (siehe IV. Örtliche Bauvorschriften, 1. Ausgestaltung von Staffelgeschossen) um maximal 3,50 m überschritten werden.

3. Bezugshöhen der baulichen Anlagen

3.1 Bezugshöhen der baulichen Anlagen bei Grundstücken mit historischer Bauflucht und ausgeprägten Hang- oder Talseiten

Folgende Festsetzung ist gültig für die Grundstücke: Am Steinbruch, Kastellstraße, Machstraße, Am Burgweg, Posseltstraße (außer Hausnummer 1), Eichrodtweg, Haldenwangstraße, Fechtstraße, Nonnenbühl und Rittnertstraße:

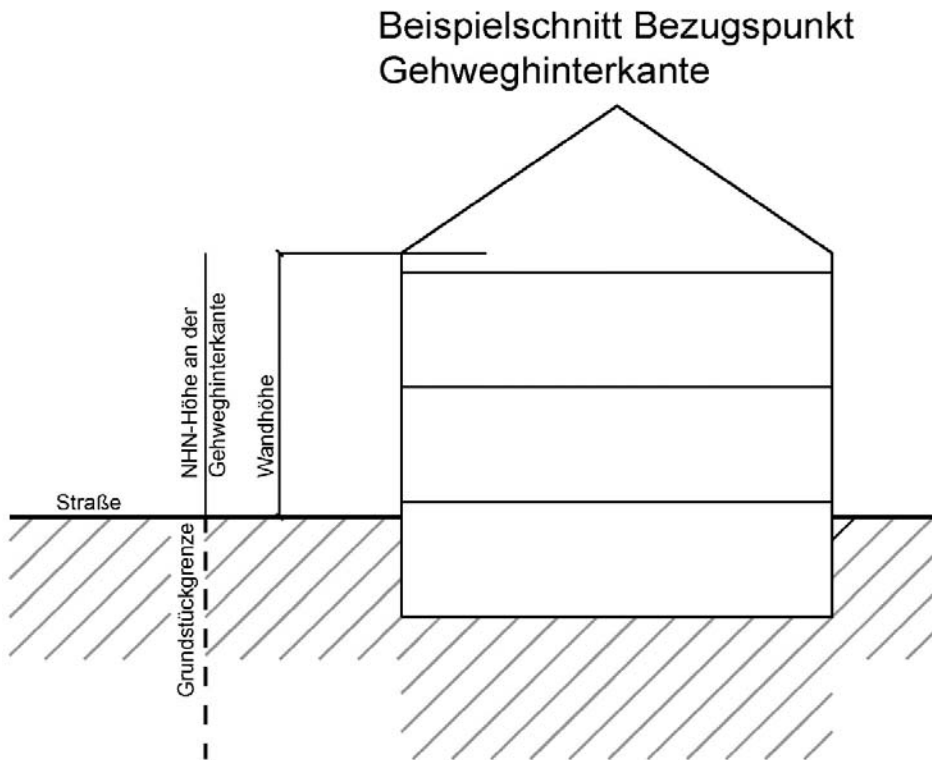
Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhennull (NHN) (Anlage1).



3.2 **Bezugshöhen der baulichen Anlagen bei Grundstücken ohne ausgeprägte Hang- oder Talseiten**

Folgende Festsetzung ist gültig für die Grundstücke: Bergbahnstraße, Dürrbachstraße und Turmbergstraße (außer Hausnummern 18, 20, 21, 22, 24, 26, 28 sowie das Flurstück 50884/1):

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der der Gebäudemitte auf der straßenzugewandten Außenseite nächstgelegenen Gehweghinterkante. Bei Grundstücken, die an mehr als einer Straße angrenzen, ist die Seite maßgeblich an der sich die verkehrliche Hauptschließung des Grundstücks befindet.



3.3 Bezugshöhen der baulichen Anlagen bei Grundstücken mit ausgeprägten Hang- oder Talseiten ohne historische Bauflucht

Folgende Festsetzung ist gültig für die Grundstücke Wolfweg, die Turmbergstraße Nr. 18, 20, 22, 24, 26, 28, das Flurstück 50884/1 sowie die Posseltstraße 1:

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die der Gebäudemitte der straßenzugewandten Außenseite nächstgelegene NHN-Höhe gemäß Rasterung im jeweiligen Grundstücksschnitt (siehe Grundstücksschnitte Anlage 2).

4. Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Es sind maximal drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
Bei Grundstücken mit mehr als zwei Wohngebäuden sind abweichend pro Wohngebäude nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Stellung der Gebäude

Wo in den unter I. aufgeführten Bebauungspläne keine Bauflucht festgesetzt ist, sind die Gebäude parallel zu der Straße anzuordnen, über die die Haupteinschließung erfolgt.

6. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser, ausgeschlossen sind Hausgruppen.

7. Stellplätze und Garagen, Carports

Garagen, Carports und Stellplätze sowie überdachte Fahrradstellplätze sind mit nur einer Zufahrt und nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vorgartenbereiche, die in den unter I. aufgeführten Bebauungsplänen festgesetzt wurden, sind zu beachten.

8. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen, Plätze für das nicht dauerhafte Abstellen von Kinderwagen, Rollatoren oder ähnlichen zwingend notwendigen Gebrauchsgegenständen, Abfallbehälterstandplätze und nicht überdachte Fahrradabstellplätze. Je angefangene 1.000 m² Grundstücksgröße ist ein Nebengebäude mit maximal 25 m³ (z.B. Gerätehütte, Gartenhaus, Schuppen o.ä.) zulässig.

9. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen, bei Grundstücksgrößen über 500 m² mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum. Heimische Arten sind zu bevorzugen, siehe Empfehlungen unter B Hinweise, 7. Empfehlende Pflanzliste.

Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume hat 18 -25 cm zu betragen. Alternativ können die Bäume auch als Solitäre in der Breite 150-200 cm gepflanzt werden. Die Bäume sind mit einem Dreieck und langhaftender elastischer Stammschutzfarbe zu versehen, welche die Rinde vor dem Aufplatzen schützt.

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode durch entsprechende neue Pflanzungen in der festgesetzten Pflanzgüte zu ersetzen. Für Neupflanzungen von Bäumen gilt ein lichter Mindestabstand von mindestens 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung), auch von Garagen, sind zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ferner sind sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Siehe dazu auch die Hinweise.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Einsaat für Dachbegrünungen erfolgt mit Kräutern und Sedum aus nachfolgender Pflanzliste:

<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus armeria</i>	Rauhe Nelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Helianthemum nummularium</i>	Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Potentilla tabernaemontani</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Scabiosa columbaria</i>	Tauben-Skabiose
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian

III. Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen

Für die Grundstück Flst. Nr. 50861/2 (Posseltstraße 1) und Flst. Nr. 50876 (Turmbergstraße 18) werden die Baufluchten aus dem Bebauungsplan Nr. 415 „Gelände östlich der Schiller- und Grötzingen Straße (Gymnasiumstr., Badener Str.) vom 30.10.1902, geändert 13.08.1906, aufgehoben.

IV. Örtliche Bauvorschriften

1. Ausbildung von Staffelgeschossen

Staffelgeschosse können die festgesetzte maximale Wandhöhe um maximal 3,50 m überschreiten, wenn sie jeweils zur straßenzugewandten und der gegenüberliegenden Fassadenseite um mindestens 2,50 m eingerückt sind. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßen umgeben sind, ist die Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist.

2. Werbeanlagen und Automaten

Wohngebiet (WR)

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

- Einzelbuchstaben bis maximal 0,30 m Höhe und Breite, die Gesamtlänge ist auf maximal 3 m begrenzt.
- 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 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die unbebauten Flächen der Grundstücke dürfen in ihrer Topografie nicht wesentlich verändert werden. Als nicht wesentliche Veränderungen werden insbesondere angesehen:

- Für Garagenzufahrten und Hauszugänge zur Anpassung an das Straßenniveau. Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt mindestens 6,00 m.
- Für Terrassen bis zu 24 m² je Gebäude sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen auf das Niveau des Erdgeschossrohfußbodens zulässig.

Böschungen sind in einem maximalen Steigungsverhältnis von 1/1,5 (vertikal/horizontal) anzulegen. Die maximal zulässige Böschungshöhe beträgt 2,00 m senkrecht gemessen vom Ursprungsgelände bis zur Böschungsoberkante. Bei notwendigen größeren Geländeänderungen ist maximal eine Berme (Zwischensohle) von 3 m Breite zulässig.

Stützmauern bis maximal 0,70 m sind gartenseitig zulässig.

3.2 Vorgärten

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

Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen (siehe II. Planungsrechtliche Festsetzungen, 8. Nebenanlagen) vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen. Der Anteil der bepflanzten oder eingesäten Fläche darf mit o.g. Ausnahmen 60% der Vorgartenflächen nicht unterschreiten. Das Anlegen von Mulch-, Schotter-, Kies-, Splitt- und vergleichbaren Flächen ist ebenso wie die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen unzulässig.

3.3 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.

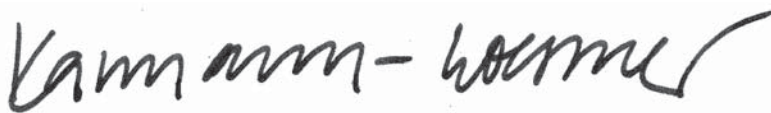
5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Karlsruhe, den 23. März 2018

Fassung vom 22. Juni 2023

Stadtplanungsamt

A handwritten signature in black ink, reading 'Karmann-Woessner' with a stylized flourish at the end.

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Anlagen zu II. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Tabelle Bezugspunkte für die Höhenlage der baulichen Anlage
2. Individualschnitte Wolfweg, Turmbergstraße Nr. 18, 20, 22, 24, 26 28, das Flurstück 50884/1 sowie Posseltstraße 1

Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe - Durlach

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	3
2.	Bauleitplanung	3
3.	Bestandsaufnahme	4
4.	Planungskonzept	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bezugshöhen der baulichen Anlagen	7
4.4	Anzahl der zulässigen Wohneinheiten	7
4.5	Bauweise, Stellung der Gebäude	8
4.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Carports	8
4.7	Eigenständige Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen	9
4.8	Erschließung	9
4.9	Gestaltung (Vorgärten, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen)	10
4.10	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	11
4.11	Belastungen	11
5.	Umweltbericht	12
6.	Sozialverträglichkeit / Sozialplan	12
	Anlagen zur Begründung	13
1.	Höhenlinienplan	13
2.	Kartierung Kulturdenkmale nach Denkmalschutzgesetz (DSchG)	13
B.	Hinweise	14
1.	Erschließung	14
2.	Versorgung und Entsorgung	14
3.	Entwässerung	14
4.	Trinkwasserversorgung	15
5.	Niederschlagswasser	15
6.	Denkmalschutz, Archäologische Funde, Kleindenkmale	17
7.	Baumschutz und Baumpflanzungen mit empfehlenden Pflanzlisten	17
8.	Altlasten	18
9.	Erdaushub / Auffüllungen	18
10.	Private Leitungen	18
11.	Barrierefreies Bauen	18
12.	Erneuerbare Energien	18
13.	Dachbegrünung und Solaranlagen	19
14.	Spezieller Artenschutz	19
15.	Vogelschutz	19

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Eine Analyse ergab, dass die historische städtebauliche Struktur im Hanggebiet Durlach durch höhere bauliche Ausnutzung zunehmend verändert wird. Diese Veränderung war Anlass, planungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen, um den ursprünglichen und städtebaulich intendierten Charakter des hanglagigen Villengebietes zu erhalten. Die im Plangebiet bis heute gültigen Bebauungspläne konzentrieren sich auf die Festsetzung der Bau- und Straßenfluchten und legen in wesentlichen Bereichen zusätzlich Vorgärten fest. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist entweder durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 614 oder, soweit bisher unbeplante Flächen betrachtet wurden, durch Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO von einem reinen Wohngebiet auszugehen.

Die vorhandenen einfachen Bebauungspläne ermöglichen bei voller Ausschöpfung des geltenden Baurechts, im Zusammenspiel mit § 34 BauGB, eine höhere Dichte, als sie sich im Gebiet historisch entwickelt hat und wesentlich die städtebauliche Qualität des Hanggebiets ausmacht. Zunehmende Tendenz ist, aus wirtschaftlichen Gründen das Verhältnis von überbauter Fläche und umbautem Raum zur Grundstücksfläche deutlich zu erhöhen.

Um den bisherigen, städtebaulich indendierten, locker bebauten Charakter des Gebiets zu erhalten, soll der zunehmenden baulichen Verdichtung entgegengewirkt werden. Da der Regelungseingriff so gering wie möglich gehalten werden soll, wird ein Bebauungsplan erstellt, der insbesondere die Baudichte auf ein verträgliches Maß beschränkt, dabei für die weit überwiegende Anzahl der Grundstücke aber noch moderate Erweiterung zulässt. Alle anderen bestehenden Festsetzungen, besonders die zeichnerischen Festsetzungen aus den vorhandenen Bebauungsplänen, gelten, soweit sie von der Änderung nicht betroffen sind, weiter. Die Grundzüge der bisher vorhanden Planung werden nicht berührt.

Soweit in den Randbereichen des Plangebietes vereinzelt auch unbeplante Teilflächen von teilweise bereits überplanten Baugrundstücken in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen werden, geschieht dies wiederum zum Zwecke der Erhaltung des bestehenden Gebietscharakters. Es handelt sich hier um geringfügige (Rand-)Korrekturen des Geltungsbereichs vorhandener Bebauungspläne, die sich im Rahmen des vorhandenen städtebaulichen Leitbildes halten und daher die Grundzüge der Planung ebenfalls unberührt lassen.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet gelten derzeit die Bebauungspläne:

- Nr. 415, „Gelände östlich der Schiller- und Grötzinger Straße (Gymnasiumstr., Badener Str.)“ vom 03.10.1902;
- Nr. 425, „Steinlesweg“ vom 19.12.1923;
- Nr. 430, „Durlach Turmberg“ vom 01.02.1952;
- Nr. 294, „Durlach Turmberg, Wolfweg, Am Burgweg“ vom 15.10.1958
- Nr. 614, „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985

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

2.3 Landschaftsschutzgebiet

Unmittelbar an den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans grenzt das Landschaftsschutzgebiet Turmberg-Augustenbergr.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 20,9 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe - Durlach. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit „Vorbergzone“. Es handelt sich um Niederterrassen, die an die Randberge anschließen sowie den Löss überwehten Randsaum des nördlichen Schwarzwaldes. Die potentiell natürliche Vegetation ist der artenreiche Buchenwald. Das Gebiet ist stark durchgrünt. Dies korrespondiert mit der überwiegend moderaten baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

In den vorhandenen Biotopstrukturen des bestehenden, stark durchgrüntem Wohngebiets in Ortsrandlage sind, nach Auskunft des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, Arten von Vögeln und Reptilien, sowie Fledermäuse punktuell zu erwarten.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist ein reines Wohngebiet. Die wenigen Grundstücke, die nicht vom Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, vom 22.02.1985 erfasst sind, haben sich als faktisches reines Wohngebiet entwickelt.

In den bestehenden übergeleiteten Bebauungsplänen sind überwiegend Baufluchten festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich bisher nach § 34 BauGB. Dies betrifft die Bebauungspläne:

- Nr. 415, „Gelände östlich der Schiller- und Grötzinger Straße (Gymnasiumstr., Badener Str.)“ vom 03.10.1902;

- Nr. 425, „Steinlesweg“ vom 19.12.1923;
- Nr. 430, „Grötzinger Str., Bergbahnstr., Turmbergstr., Am Burgweg, Reichardtstr., Am Friedhof“ vom 01.02.1952;
- Nr. 294, „Durlach Turmberg, Wolfweg, Am Burgweg“ vom 15.10.1958

Im Zuge von Bestandserhebungen ergaben sich folgende Dichten im Gebiet:

Nr. 415	- überwiegend eine GRZ von 0,2 - entlang der Turmbergstraße überwiegend eine höhere GRZ von 0,25 bis 0,35.
Nr. 425	- überwiegend eine GRZ von 0,25 bis 0,3
Nr. 430	- überwiegend eine GRZ bis einschließlich 0,2
Nr. 294	- überwiegend eine GRZ unter 0,2

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

3.5 Belastungen

Lärm: Die Verkehrsimmissionen der B 3 und der Rittnertstraße haben im Plangebiet eine untergeordnete Rolle. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden eingehalten.

Luft/Klima: Das Hanggebiet ist durch seine starke Durchgrünung und gelockerten Baustruktur unter klimatischen Gesichtspunkten als unkritisch zu beurteilen. Die ausgeprägte Hangneigung ermöglicht den Transport und das Einwirken von Kaltluft in den Siedlungsbereich. Entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung ist nicht von einer relevanten klimatischen Belastungssituation auszugehen.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die über den Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ und in Randbereichen über § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO im Plangebiet maßgebliche Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Dadurch richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der aktuellen Fassung der BauNVO. Dies hat zur Folge, dass z.B. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, nun gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Angelegt als durchgrüntes Villengebiet mit Wohngebäuden in weitläufigen Gartenanlagen, gilt es trotz eines gestiegenen Wohnraumbedarfs diese Struktur zu bewahren. Die neu festzusetzenden Grundflächenzahlen (GRZ) 0,35, 0,3 und 0,25 leiten sich aus der im Bestand erhobenen Überbauung ab. Sie lassen für die weit überwiegende Zahl der Grundstücke eine moderate zusätzliche Bebauung zu. 14 Grundstücke von derzeit insgesamt 222 Grundstücken (ca. 6 %, ohne Verkehrsflächen) überschreiten die neu festgesetzte GRZ, wobei 5 Grundstücke eine GRZ von 0,4 oder höher aufweisen.

Die Zielsetzung, ein von maßhaltender Bebauung mit großzügigen Gartenanlagen geprägtes Wohngebiet zu bewahren, wird im Wesentlichen durch die Festsetzung einer GRZ unterhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO von 0,4 erreicht. Die stärker überbauten Grundstücke haben Bestandsschutz. Auf diesen ist eine weitergehende Ausnutzung nicht möglich. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige überbaubare Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen nicht überbaute bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nur bis zu 25 % überschritten werden darf. Damit werden die Freiflächen vor einer für den Gebietscharakter zu starken Überbauung bewahrt.

Die Anzahl der nun erstmals im gesamten Plangebiet festgesetzten Vollgeschosse entspricht in weiten Bereichen der baulichen Entwicklung im Bestand. Zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse soll mit einer maximalen Wandhöhe der Topografie des Gebietes Rechnung getragen werden. Das Fehlen von Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude in den bestehenden einfachen Bebauungsplänen (Baufluchtenpläne) und die damit verbundene Beurteilung nach § 34 BauGB hat bisher in Verbindung mit der anspruchsvollen, teilweise steilen Topografie zu städtebaulich nicht intendierten und unmaßstäblichen Baukörpern geführt. Es entstanden bis zu viergeschossig wirkende Bauten (mit sichtbaren Kellergeschoss und zur Straßenseite aufgesetztem Staffelgeschoss). Diese Gebäude, obwohl städtebaulich ungeeignet, konnten rechtlich als Referenzgebäude für weitere Beurteilungen nach § 34 BauGB herangezogen werden. Hier soll die Kombination aus Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der Wandhöhe helfen, den vorhandenen Bebauungsrahmen zu bewahren.

Bei wenigen Gebäuden ist ein drittes Vollgeschoss vorhanden, das häufig vollständig im Dachraum untergebracht ist. Bei diesen Gebäuden ist auch bei Abgängigkeit der baulichen Anlage ein drittes Vollgeschoss wieder zulässig, sofern dieses zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans nachgewiesen bestand. Da es sich hierbei um eine geringe Anzahl an Bestandsgebäuden handelt, welche sich in das heutige Erscheinungsbild einfügen, wird durch diese Ausnahmen der städtebauliche Charakter des Gesamtgefüges nicht verändert.

Staffelgeschosse bleiben ausdrücklich additiv zur maximalen Wandhöhe zulässig. Um eine Stringenz in der Höhenentwicklung zu wahren, wird die Überschreitungsmöglichkeit auf max. 3.50 m beschränkt und über die örtlichen Bauvorschriften weitere Gestaltungsvorgaben definiert.

4.3 Bezugshöhen der baulichen Anlagen

Das Gebiet ist topografisch anspruchsvoll. Mit der Einführung einer maximalen Wandhöhe wurde es notwendig für die unterschiedlichen sich ergebenden städtebaulichen Situationen in wechselnder Topografie geeignete Bezugspunkte zu definieren. Dabei wurde sowohl das Ziel einer Sicherung der bisherigen städtebaulichen Situation verfolgt, aber auch die gewünschten moderaten Erweiterungsmöglichkeiten zulassen.

Es wurden drei verschiedene Bezugspunktdefinitionen für die Höhenentwicklung erarbeitet, die sowohl der topografischen als auch der städtebaulichen Situation Rechnung tragen.

Die meisten Grundstücke befinden sich in Bereichen in denen ein Bauflucht vorgegeben ist. Die NHN-Höhe wird als Bezugspunkt bei diesen Grundstücken auf Höhe der Bauflucht abgetragen. Insbesondere entlang der Turmberg-, Bergbahn und Dürrbachstraße kann auf Grund des Straßenverlaufs auf die Höhe der Gehwehhinterkante als Bezugspunkt rekuriert werden. Entlang dieser Straßen gibt es zwar auch Geländeanstiege, allerdings keine Straßenseiten in eindeutiger Hang- oder Tallage. Eine besondere Situation kann bei einzelnen durchbindenden Grundstücken entstehen. Für diese Grundstücke gilt die Bezugspunktdefinition nach Anlage 1 (NHN auf Höhe der Baufluchten bestehender Bebauungspläne).

Es handelt sich um die Grundstücke mit den Flurnummern 50947, 50949 und 51155/1. Diese Grundstücke sind im Bestand teilweise auch mit Erschließung und Zuordnung zur Turmbergstraße bebaut. Bei Bebauung dieser Grundstücke auf der Seite der Turmbergstraße kann es städtebaulich geboten sein, von der Anwendung der Bezugspunktdefinition und der maximalen Wandhöhe zu befreien. Die NHN-Höhe auf Höhe der Bauflucht liegen zwischen 4 und 8 m höher als auf Höhe der Turmbergstraße. Ein striktes Anwenden der Bezugspunktdefinition und der maximalen Wandhöhe könnte in dieser Konstellation zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Zugleich ist eine Bebauung an der Turmbergstraße städtebaulich ohne Bedenken vertretbar.

Bei 21 Grundstücken konnte weder die Gehweghinterkante, noch bereits vorhandene festgesetzte Baufluchten, zur Bezugspunktdefinition sinnvoll herangezogen werden. Für diese Grundstücke wurden Individualschnitte erstellt und die jeweils heranzuziehende NHN-Höhe je nach Sitz der baulichen Anlage auf dem Grundstück in einem 2 m Raster abgetragen. Dies umfasst auch die Grundstücke Flurnr. 50898/2 und 50898/1, obwohl für diese im Bebauungsplan Nr. 294 „Durlach Turmberg, Wolfweg, Am Burgweg“ vom 15.10.1958 eine Bauflucht festgesetzt ist und fortbestehen soll. Die beiden Grundstücke weisen eine starke Steigung auf, so eine Bezugspunktdefinition für die zulässige Wandhöhe an nur einem Punkt (auf Höhe der Bauflucht) den Anforderungen des Grundstücks nicht gerecht werden würde.

4.4 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Um den locker bebauten Charakter des Gebiets zu erhalten wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf drei pro Gebäude beschränkt. Bei Grundstücken mit mehr als zwei Wohngebäuden, reduziert sich die Anzahl der zulässigen

Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude. So können extreme Verdichtungen und ein erweiterter Bedarf an Nebenanlagen und Stellplätzen ausgeschlossen werden. Dem wachsenden Bedarf an Einliegerwohnungen z.B. für Pflegekräfte der häuslichen Pflege kann hinreichend entgegen gekommen werden.

4.5 Bauweise, Stellung der Gebäude

Im Bestand haben sich fast ausschließlich Einzelhausbebauung bzw. vereinzelt Doppelhausbebauung entwickelt. Die bisher geltenden Bebauungspläne weisen zu den Bauweisen keine Regelung auf. Um den Charakter des Gebietes zu bewahren, wird für das Plangebiet zukünftig die offene Bauweise festgesetzt und Einzelhäuser sowie Doppelhäuser werden zugelassen. Hausgruppen sind unzulässig.

In einigen der alten Bebauungspläne wurde weder eine Bauflucht festgesetzt, noch die Stellung der Gebäude geregelt. Dennoch hat sich die Bebauung überwiegend parallel zu den jeweiligen Straßen entwickelt. Dies ist zum Erreichen eines ruhigen Straßenbildes generell sinnvoll. Deshalb wird für das gesamte Gebiet festgesetzt, dass die Gebäude parallel zur Straße anzuordnen sind, sofern keine Bauflucht festgesetzt ist.

4.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Carports

Die historischen Baufluchten mit den entsprechenden Vorgartenzonen sind ein wesentliches und prägendes Element des Gebietes. In weiten Bereichen des Plangebietes sind die Grundstücksanteile zwischen Gehweghinterkante und der straßenzugewandten Außenwand der baulichen Anlagen durch historische Baufluchten bzw. Vorgartenbereiche frei von Bebauung.

Zum Zeitpunkt der Rechtskraft der vorhandenen Bebauungspläne mit Regelungen zu überbaubaren Grundstücksanteilen hatten Zufahrten, Stellplätze und Garagen eine deutlich geringere Relevanz. Im Sinne der ursprünglichen städtebaulichen Intention die nicht überbaubaren Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Bauflucht vor Überprägung zu schützen, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze sowie überdachte Fahrradstellplätze grundsätzlich nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche und nur mit einer Zufahrt zulässig sind.

Auch Nebenanlagen waren in diesem zumeist 5,00 m tiefen Bereich nicht intendiert. Auch sie sollen daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Hiervon werden Ausnahmen definiert, die sich auf Kinderspieleinrichtungen, Plätze für das nicht dauerhafte Abstellen von Kinderwägen, Rollatoren oder ähnlichen zwingend notwendigen Gebrauchsgegenständen, Abfallbehälterstandplätze und nicht überdachte Fahrradabstellplätze beschränken. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies bezieht auch Arbeits- und Lagerstätten mit ein. Arbeits- und Lagerstätten sind im Hinblick auf den gestalterisch vorherrschenden begrünten Charakter der nicht überbaubaren Flächen vor der Bauflucht atypisch und daher weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Vorgartenzonen weiterhin weitgehend von Überbauung freibleiben.

Um die zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereiche weitgehend von zusätzlicher Bebauung frei zu halten und somit den grünen Charakter des

Villenviertels aufrecht zu erhalten, werden Nebenanlagen wie Geräteschuppen in ihrer Kubatur begrenzt. Diese Festsetzung unterstützt somit die unter II. 2.1 getroffene Festsetzung zur zulässigen Grundfläche.

4.7 Eigenständige Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen

Die Baufluchten auf dem Grundstück Flst. Nr. 50861/2 (Posseltstraße 1) aus dem Bebauungsplan Nr. 415 „Gelände östlich der Schiller- und Grötzinger Straße (Gymnasiumstr., Badener Str.)“ von 30.10.1902, geändert 13.08.1906, werden aufgehoben. Die Bebauung hält die Baufluchten derzeit und absehbar auch zukünftig nicht ein. Da es sich um ein Betriebsgebäude der Turmbergbahn handelt, ist seine Lage von Hauptgebäuden abhängig von der Schienentrasse.

Die Bauflucht auf dem Grundstück Flst. Nr. 50876 (Turmbergstraße 18) aus dem Bebauungsplan Nr. 415 „Gelände östlich der Schiller- und Grötzinger Straße (Gymnasiumstr., Badener Str.)“ von 30.10.1902, geändert 13.08.1906, wird aufgehoben. Die derzeitige Bebauung hält die festgesetzte Bauflucht nicht ein. Die Bauflucht ist nur auf Teilen des Grundstücks festgesetzt. Auf dieser Seite der Turmbergstraße im Abschnitt zwischen Posseltstraße und Wolfweg liegt eine ausgeprägte Hanglage vor. Für alle Grundstücke dieses Abschnitts der Turmbergstraße sollen daher die gleichen Voraussetzungen angewandt werden. Für das entsprechende Grundstück wurde ein Individualschnitt erstellt.

Die Aufhebung der beiden Baufluchten soll unabhängig von der Wirksamkeit der Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfolgen.

4.8 Erschließung

4.8.1 ÖPNV

Das Plangebiet wird sowohl durch Bus als auch Bahn randlagig erschlossen.

Die nächstgelegenen Straßenbahnhaltepunkte sind die Haltestellen Karl-Weysser-Straße und Durlach Turmberg. Mit dem Bus ist das Gebiet mit den Linien 23 und 22 teilweise erschlossen.

4.8.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr durch die Bestandsstraßen hinreichend erschlossen.

4.8.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden. Des Weiteren verfügen die Grundstücke in der Regel über eigene Stellplätze auf privatem Grund.

4.8.4 Geh- und Radwege

Die bestehenden Geh- und Radwege im Plangebiet sind leistungsfähig. Entlang der das Plangebiet begrenzenden Rittnertstraße ist eine ausgewiesene Strecke für den Radverkehr zwischen Durlach und Stupferich verortet.

4.8.5 Ver- und Entsorgung

Die Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser sind im Bestand vorhanden. Auch die Abfallentsorgung bedarf keiner

Neuregelung. Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll soweit möglich entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden.

4.9 Gestaltung (Vorgärten, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen)

In weiten Teilen des Plangebietes sind Baufluchten und Vorgärten schon in den historischen Bebauungsplänen festgesetzt. Damit diese ihre gestaltende Wirkung zum öffentlichen Straßenraum voll entfalten können, sind sie mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen (siehe II. Planungsrechtliche Festsetzungen, 8. Nebenanlagen vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen. Das Anlegen von Schotter-, Kies-, Splitt- Gärten ist unzulässig.

Die Pflicht zur Bepflanzung bzw. zum Einsäen gilt auch für die straßenzugewandten Bereiche, in denen bisher noch keine Vorgartenzone oder nicht überbaubare Grundstücksfläche in den gültigen Bebauungsplänen zeichnerisch festgesetzt wurden. Der Anteil der bepflanzten oder eingesäten Fläche darf mit o.g. Ausnahmen 60% der Vorgartenflächen nicht unterschreiten. So wird, wie schon im Bestand vorherrschend, der städtebaulicher Grundzug einer vorgelagerten nicht überbaubaren Fläche gestärkt und im Hinblick auf die Gestaltung fortgeführt.

Die gestalterischen Festlegungen zu den Werbeanlagen entsprechen dem Standard in Karlsruhe. Sie korrespondieren mit der Art der zulässigen Nutzung im Gebiet, untersagen Werbeanlagen mit höherer Störwirkung durch wechselndes Licht und schränken die Anbringung von Automaten auf ein verträgliches Maß ein.

Um die für das Gebiet prägenden topografischen Gegebenheiten vor nicht gewünschten Überformungen zu schützen, werden zulässige Veränderungen definiert. Bis auf diese Ausnahmen ist eine wesentliche Veränderung der Topografie in den unbebauten Bereichen ausgeschlossen.

Es ist zu erwarten, dass Flächen vor Garagen regelmäßig als KfZ-Abstellmöglichkeit für Besucher*innen bzw. zum kurzfristigen Abstellen ohne Einfahrt in die Garage genutzt werden. Für die einheitliche gestalterische Wahrnehmung der nicht überbaubaren Flächen im Straßenverlauf sollen Garagen daher grundsätzlich mit einer Vorfläche angelegt werden. Die Tiefe der Vorplatzfläche muss so bemessen sein, dass ein Fahrzeug dort vollständig Platz findet und ggf. Tore in Einfriedungen mit einem durch ein KFZ belegten Vorplatz geöffnet und geschlossen werden können. Dadurch wird die Aufteilung in öffentliche und private Flächen klarer erkennbar. Sofern die Garagenvorflächen sich ganz oder teilweise in den überbaubaren Bereich hineinentwickeln ist dies unschädlich, da dennoch eine klare Abgrenzung zur öffentlichen Flächen bleibt. Durch das Anlegen von Garagenvorflächen mit einer auch für größere PKW in der Regel ausreichenden Tiefe von mindestens 6,00 m wird zugleich gewährleistet, dass der fließende Verkehr und insbesondere die freie Nutzbarkeit der Gehwegbereiche für zu Fuß Gehende nicht mehr als notwendig beeinträchtigt wird. Sofern die Flächen der Garagenvorplätze nur teilbefestigt werden, ist eine Anrechenbarkeit auf die Vorgabe zur Begrünung dieses Bereiches möglich.

4.10 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.10.1 Grünplanung, Pflanzungen

Die Gestaltung der privaten Freiflächen trägt wesentlich zum bestehenden städtebaulichen Charakter des Hanggebietes bei. Zur Absicherung der bisherigen Qualität ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode durch neue Pflanzungen in der festgesetzten Pflanzgüte zu ersetzen. Im privaten Bereich werden flächenbezogen vorzunehmende Baumpflanzungen festgesetzt, um den parkähnlichen Charakter zu gewährleisten. Der Wahrnehmung als durchgängig begrüntes Quartier wird durch die Festsetzung, Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) zu begrünen, zur Geltung verholfen.

4.10.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Auf Grund des bestandssichernden Charakters der Planung werden auf Ebene des Bebauungsplans keine zusätzlichen neuen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

4.10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund des bestandssichernden Charakters der Planung werden auf Ebene des Bebauungsplans keine auszugleichenden Eingriffe verursacht.

4.10.4 Maßnahmen für den Artenschutz

Der Bebauungsplan überplant bestehende, stark durchgrünte Wohngebiete in Ortsrandlage. Diese Gebiete können eine gewisse Relevanz für Artengruppen wie Fledermäuse, Vögel oder Reptilien haben. Der Bebauungsplan hat in erster Linie den bereits vorhandenen Bestand ordnenden Charakter. Die in den vorhandenen Biotopstrukturen zu erwartenden Arten wie Vögel, Fledermäuse und Reptilien können nach Auskunft des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz punktuell vorkommen, eine Beeinträchtigung durch die Planung ist jedoch nicht zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplans kann deshalb auf eine spezielle Artenschutzprüfung verzichtet werden.

Es liegen keine Anhaltspunkte für dauerhaft dem Planvollzug entgegenstehende artenschutzrechtliche Verbote vor. Durch den bestandssichernden Charakter der Planung sind keine Artenschutzkonflikte ersichtlich, die einer Lösung bereits auf der Planungsebene bedürfen. Artenschutzrechtliche Bewertungen bzw. Maßnahmen für den Artenschutz werden im konkreten Einzelfall auf Bauantragsebene behandelt. Hier sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten.

4.11 Belastungen

Durch die Planungen sind keine wesentlichen Mehrbelastungen in den Bereichen Lärm, Luft/Klima und Altlasten zu erwarten.

5. Umweltbericht

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der im Wesentlichen (siehe auch A. Begründung, 1. Aufgabe und Notwendigkeit) bereits bestehende Bebauungspläne ändert und ergänzt, ohne dabei jeweils die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren. Der Bebauungsplan nimmt im Übrigen sowohl bei der Art der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die faktische Gebietsentwicklung auf, schreibt sie fort und verhindert, dass es mittels einer baulichen Entwicklung auf Grundlage des § 34 BauGB zu einer Überformung des locker bebauten hanglagigen Gebietes kommt. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht war somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen.

6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

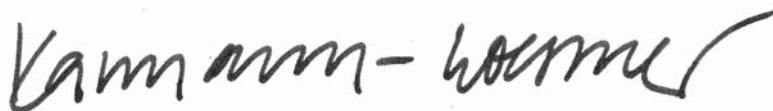
6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

Da die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, verändert sich die Sozialverträglichkeit gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich.

6.2 Sozialplan

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

Karlsruhe, 23. März 2018
Fassung vom 22. Juni 2023
Stadtplanungsamt



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Anlagen zur Begründung

1. Höhenlinienplan
2. Kartierung Kulturdenkmale nach Denkmalschutzgesetz (DSchG)

B. Hinweise

1. Erschließung

Bei Baumaßnahmen in zweiter Reihe muss die Erschließbarkeit der Grundstücke für die Entwässerung ggf. durch Leitungsrechte gewährleistet sein.

2. 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. 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. Basis für die Herstellung von Versorgungsanschlüssen sind verbindliche Beauftragungen an den jeweiligen Leitungsträger durch den Vorhabenträger bzw. durch den zukünftigen Anschlussnehmer.

Zur Klärung der grundsätzlichen Versorgungsmöglichkeiten ist frühzeitig Kontakt zum jeweiligen Leitungsträger aufzunehmen, da z. B. die Trassierung von Anschlussleitungen rechtzeitig anhand der anerkannten Regeln der Technik abgestimmt werden muss.

Für die Erschließung mit Versorgungsinfrastrukturen sind, gemäß der Technischen Anschlussbedingungen der Stadtwerke Karlsruhe GmbH sowie der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH, entsprechende Hausanschlussräume bzw. geeignete außenliegende Übergabestellen vorzusehen.

Für die Trassierung der Versorgungsgewerke im öffentlichen Straßenraum gelten die jeweiligen Konzessions-/ bzw. Wegenutzungsverträge in Verbindung mit den ABB (Allgemeine Bedingungen für die Benutzung der Straßen der Stadt Karlsruhe zu Versorgungszwecken).

Um die Versorgung der innerhalb des B-Planes bzw. des Durchführungsvertrags liegenden Immobilien grundsätzlich zu ermöglichen, sind bei ergänzenden Planungen im Gültigkeitsbereich (Grünflächenplanung etc.) die Vorgaben der voranstehend genannten Konzessions- bzw. Wegenutzungsverträge sowie der ABB zu berücksichtigen.

Alle Versorgungsanlagen in nicht öffentlichen Flächen sind in Absprache mit der Stadtwerke Karlsruhe GmbH bzw. der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH dinglich zu sichern.

3. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,40 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.

Das Gebiet liegt teilweise in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Hardtwald. Der Neubau und Betrieb von Abwasserleitungen und von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen hat nach den Vorgaben der allgemein anerkannten Technischen Regeln für den Grundwasserschutz in Wasserschutzgebieten zu erfolgen.

4. Trinkwasserversorgung

Gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung in der jeweils gültigen Fassung (TrinkwV) ist allgemein zu beachten, dass Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) zu planen, zu bauen und zu betreiben sind. Der Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser haben sicherzustellen, dass bei der Neuerrichtung oder Instandhaltung nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, welche im Kontakt mit dem Trinkwasser keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben, den Geruch oder den Geschmack nicht nachteilig beeinträchtigen oder Stoffe in Mengen ins Trinkwasser abgeben, die größer sind als dies bei der Einhaltung der a.a.R.d.T. unvermeidbar sind.

Weiterhin muss nach § 4 Absatz 1 das Trinkwasser so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist. Es muss rein und genusstauglich sein und den Anforderungen der § 5 bis 7 entsprechen.

Die Qualität des Trinkwassers gem. § 5 bis 7 Trinkwasserverordnung sind durch Untersuchungen von einem hierfür akkreditierten Labor zu bestätigen. Für die Einhaltung dieser Anforderungen ist der Betreiber und sonstige Inhaber der Wasserversorgungsanlage verantwortlich.

Es wird empfohlen vor Inbetriebnahme mikrobiologische Trinkwasserproben (Kaltwasser) einschl. der Parameter E. coli, Coliforme Bakterien, Koloniezahl bei 22/ und Pseudomonas aeruginosa von einem akkreditierten Labor entnehmen und untersuchen zu lassen.

5. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnahe versickern, versickern 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, soweit möglich, 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 erfolgen.

Mit zunehmender Hanglage nimmt der Direktabfluss zu. Eine Versickerung steigert die Durchnässung des Untergrundes und damit die Gefahr von Hangrutschungen. Insbesondere bei talseitiger Bebauung ist der Baukörper durch Objektschutz vor Oberflächenabfluss des Hangbereichs aufgrund Starkregen zu schützen.

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.

Anforderungen an Versickerungsanlagen:

Hangneigung	Anforderungen
0 bis 2 %	ohne Einschränkung
> 2 bis 6 %	Länge auf 3-10 m begrenzt in Gefällerrichtung anzulegen
> 6 bis 12 %	parallel zum Hang anzulegen
> 12 %	Sonderbaumaßnahmen erforderlich

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.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt 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. Versickerungsmulden und Zisternen müssen außerhalb des Wurzelbereichs der zu erhaltenden Bäume vorgesehen werden.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie des Infektionsschutzgesetzes 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.

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.

6. Denkmalschutz, Archäologische Funde, Kleindenkmale

Im betreffenden Bereich befinden sich zahlreiche freistehende (Doppel-)Häuser, die unter Denkmalschutz stehen. In einigen Fällen umfasst der Denkmalschutz auch die dazugehörigen Freiflächen (siehe Anlage 2). Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstsitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe), anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

7. Baumschutz und Baumpflanzungen mit empfehlenden Pflanzlisten

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. Für Neupflanzungen von Bäumen gilt ein lichter Mindestabstand von mindestens 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen.

Bei der Auswahl der Standorte für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sind die nach der oben genannten städtischen Baumschutzsatzung geschützte Bäume zu berücksichtigen.

Da das Plangebiet unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Turmberg-Augustenberg angrenzt, werden für die festgesetzten Anpflanzungen folgende Arten aus Natur- und Artenschutzsicht als besonders geeignet betrachtet und empfohlen:

Wissenschaftlicher Name

Deutscher Name

Großkronige Bäume

Fagus sylvatica

Rot-Buche

Quercus petraea

Trauben-Eiche

Quercus robur

Stiel-Eiche

mittelkronige Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe

8. 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.

9. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen 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.

10. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

11. 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).

12. Erneuerbare Energien

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

13. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Dadurch ist in der Regel sichergestellt, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

14. Spezieller Artenschutz

Bei Nachverdichtungen und Umbauten können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein (z.B. Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse). Im Bauantragsverfahren wird die Vorlage einer Habitatpotentialanalyse empfohlen, aus welcher ggf. notwendige Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen abgeleitet werden können.

15. Vogelschutz

Große Glasfassaden und spiegelnde Bauelemente stellen ein erhöhtes Vogelschlagrisiko dar. Durch unmarkierte und unstrukturierte Glasflächen $>4 \text{ m}^2$, verglaste Ecken sowie Durchsichten aus Glas ist mit erhöhtem Vogelschlag zu rechnen.

Entsprechende Glaselemente sind so zu gestalten, dass sie für Vögel erkennbar sind, z.B. durch Linien- oder Punktmuster, die nach der österreichischen Testnorm ONR 191040 als hochwirksam getestet wurden. Alternativ können auch Schriftzüge, Logos oder kreative Grafiken/Muster wirksam eingesetzt werden (z.B. Milchglas, engmaschige Punktraster oder flächendeckende Anstriche/Schriftzüge). Generell sind reflexionsarme Gläser und Materialien mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden.

Gebäude, die über die vorhandene Bebauung ragen, sind gegen Lichtausfall abzuschirmen oder die Lichtquellen nachts abzuschalten, um das Vogelschlagrisiko für Zugvögel zu mindern.