

# **Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich B“, Karlsruhe – Durlach**

beigefügt:

**Begründung und Hinweise**

- Entwurf -

**Inhaltsverzeichnis:**

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

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

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit – Satzung Hanggebiet -**

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

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

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

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Bereich des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Wohngebiet dargestellt. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Im Plangebiet gelten derzeit die Bebauungspläne Nr. 297, Durlach, Im Rosengärtle vom 10.05.1963, Nr. 334, Zwischen Strählerweg und Rosengärtle – Links am Lerchenberg vom 21.04.1967, Nr. 335, Zwischen Strählerweg und Rosengärtle - Rechts am Lerchenberg und Pfistergrund vom 21.04.1967, Nr. 436, Im Strähler vom 31.08.1958 und Nr. 465, Hanggebiet Durlach, Rechts am Lerchenberg und Pfistergrund vom 31.10.1975, alles qualifizierte Bebauungspläne, sowie die einfachen Baufluchtenpläne Nr. 415, Bergbahnstr., Pfinzstr., Rittnertstr., Fechtstr., Posseltstr. vom 03.10.1902, Nr. 419, Rittnertstraße, Bergwaldstraße vom 01.06.1904 und 435, Bergwaldstraße zwischen Lußstraße und Geigersbergstraße vom 08.08.1956. Für den Geltungsbereich des vorliegenden - einfachen - Bebauungsplans werden diese Pläne hinsichtlich der hier getroffenen Festsetzungen ersetzt. Die übrigen Festsetzungen gelten unbeschränkt weiter.

Darüber hinaus liegen im Plangebiet noch Flächen, für die es bisher kein Bauplanungsrecht gibt, sondern die nach § 34 BauGB zu beurteilen waren. Diese werden durch den vorliegenden einfachen Bebauungsplan hinsichtlich der hier getroffenen Festsetzungen neu geregelt. Im Übrigen gilt für sie § 34 BauGB weiter.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 45,7 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Durlach. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen Bergwaldstraße und Rittnertstraße und Teile nördlich der Rittnertstraße. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

#### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

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

Die Durchgrünung des Gebietes korrespondiert mit der baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Soweit diese gering ist, sind die Grundstücke durch zum Teil wertvollen Baumbestand geprägt.

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

Die bestehende Nutzungsart für das gesamte Plangebiet ist Reines Wohnen.

Für die Bebauung gelten bisher folgende auf die Ausnutzung bezogene Festsetzungen:

In den Bebauungsplänen gelten bisher je nach Geschossigkeit in den Nrn. 334, 335 und 465 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 0,6 in den Nrn. 297 und 436 eine GRZ von 0,2 und 0,3 und eine GFZ bis zu 0,4. Im Bebauungsplan Nr. 297 sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten möglich.

#### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

### **4. Planungskonzept**

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

An der bisher festgelegten Art der baulichen Nutzung wird nichts geändert. Hier gelten die bisherigen Bebauungspläne bzw. die Rechtslage nach § 34 BauGB weiter.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die rechtliche mögliche Bebaubarkeit an die tatsächlich vorhandene Ausnutzung der Grundstücke, die den Charakter des Hanggebiets Durlach prägt, anzupassen, wird die Grundflächenzahl generell auf 0,25 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 festgelegt. Das gilt auch für die Gebiete, für die bisher noch kein Bebauungsplan bestand.

Eine Ausnahme hiervon bilden die Hausgruppen („Reihenhäuser“), die durch ihre Bauweise einer anderen Struktur unterliegen und insofern auch nicht durch eine noch weitergehende Ausnützung gefährdet sind.

#### **4.3 Abstandsflächen**

Um die hier charakteristische lockere Bebauung zu erhalten, werden Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung größer als dort vorgeschrieben festgelegt.

#### **4.4 Stellung der Gebäude**

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

#### **4.5 Wohneinheiten**

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

#### **4.6 Topographie**

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

#### **4.7 Garagen**

Garagen sollen grundsätzlich mit einer Vorfläche angelegt werden, um den fließenden Verkehr nicht mehr als notwendig zu beeinträchtigen. Eine Ausnahme hiervon stellen die Rittnertstraße und die Bergwaldstraße nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße dar. Hier sind im Bestand grundsätzlich keine Garagenvorplätze vorhanden. Charakteristisch sind hier Stützmauern von 2,5 m Höhe und höher. Die Garagen sind in den Hang eingegraben, die Garagentore liegen in einer Flucht mit den Stützmauern auf der Grundstücksgrenze. Diese Situation soll auch für die Zukunft erhalten bleiben und wird deshalb als Ausnahme geregelt.

## **5. Umweltprüfung**

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, der bereits bestehende Bebauungspläne ändert und ergänzt, ohne dabei die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren bzw. um eine Neuaufstellungen in Gebieten nach § 34 BauGB, wodurch der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung war somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen.

## **6. Kosten**

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Karlsruhe keine Kosten.

Karlsruhe, 28.09.2009  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

## **B. Hinweise**

### **1. Versorgung und Entsorgung**

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

### **2. Entwässerung**

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

### **3. Regenwasserversickerung**

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

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

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die Not-

entlastung der Versickerungsmulde ist über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Dieses ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

#### **4. Archäologische Funde, Kleindenkmale**

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 – Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, abzustimmen.

#### **5. Baumschutz**

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

#### **6. Altlasten**

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76133 Karlsruhe, zu melden.

## **7. Erdaushub / Auffüllungen**

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

## **8. Private Erschließung**

Im Plangebiet gibt es mehrere Bereiche, die privat erschlossen wurden und sich die Erschließungsflächen in privatem Eigentum befinden. Ein Anspruch auf einen weiteren Ausbau der Erschließungsinfrastruktur besteht nicht. Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

## **9. Barrierefreies Bauen**

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).