

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

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	4
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
4.	Planungskonzept	7
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
5.	Umweltbericht	12
6.	Sozialplan	12
7.	Bodenordnung	12
8.	Kosten	13

B.	Hinweise	13
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 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)“ 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 m² bis 1800 m²) 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 der 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 m² 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 m² 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 begrünt 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

i. V.
Heike Dederer

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 (*Virburnum 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*).