

# **Bebauungsplan „Baublock Mitteltor-, Alte Friedrich-, Teutschneureuter und Pfarrer-Graebener-Straße“ Karlsruhe – Neureut**

beigefügt:

**Begründung und Hinweise**

- Entwurf -

### Inhaltsverzeichnis:

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)</b> .....	<b>3</b>
1.	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b> .....	<b>3</b>
2.	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	3
3.	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>3</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz.....	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	4
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	4
3.5	Belastungen.....	4
4.	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>4</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.2	Gestaltung .....	5
4.3.	Erschließung.....	6
4.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	6
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr.....	6
4.3.3	Ruhender Verkehr .....	6
4.3.4	Ver- und Entsorgung.....	6
4.4	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz .....	6
5.	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
6.	<b>Sozialverträglichkeit / Sozialplan</b> .....	<b>7</b>
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung.....	7
6.2	Sozialplan .....	7
7.	<b>Statistik</b> .....	<b>7</b>
7.1	Flächenbilanz.....	7
7.2	Geplante Bebauung.....	7
7.3	Bodenversiegelung .....	8
8.	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>8</b>
9.	<b>Kosten</b> .....	<b>8</b>
10.	<b>Finanzierung</b> .....	<b>8</b>
<b>B.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>9</b>
1.	Versorgung und Entsorgung.....	9
2.	Entwässerung.....	9
3.	Niederschlagswasser.....	9
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	10
5.	Baumschutz.....	10
6.	Altlasten .....	10
7.	Erdaushub / Auffüllungen .....	10
8.	Private Leitungen.....	11
9.	Barrierefreies Bauen.....	11
10.	Erneuerbare Energien .....	11
11.	Artenschutz.....	11
12.	Gehölze, Baumpflanzungen .....	11

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

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

Innerhalb des alten Ortsteils von Neureut sind noch in großem Umfang ländliche Bebauungsstrukturen erhalten, gekennzeichnet durch verhältnismäßig kleine Wohngebäude, eine Vielzahl von Scheunen, Nebengebäuden und Hausgärten. In zunehmendem Umfang stellen die Eigentümer Bauanträge für den Umbau oder die Erweiterung vorhandener Gebäude, in erster Linie um Wohnungen für sich oder Angehörige auf eigenem Grundstück realisieren zu können. Darunter gibt es auch eigenständige Neubauten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Die sehr differenzierte vorhandene Bebauung lässt es nicht zu, die unterschiedlichen Vorhaben ohne weiteres nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, Festlegungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ziel der Planung soll sein, einerseits den Eigentümern Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude anzubieten, teilweise auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, andererseits aber möglichst große, zusammenhängende Gartenbereiche innerhalb der Bebauung zu erhalten und damit zugleich die fortschreitende Bodenversiegelung zu begrenzen.

Die Festsetzungen variieren bei den sehr unterschiedlichen Grundstücks- und Bestandsverhältnissen daher auch innerhalb des Baublocks.

Der Nordfriedhof hat noch eine Belegungszeit bis Ende 2014. Diese Fläche wird zukünftig als öffentliche Grünanlage ausgewiesen.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit dem gültigen Flächennutzungsplan, der für das Gebiet Wohnbaufläche darstellt.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 482 „Neureut Nord“ vom 23.03.1950, ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die Straßenfluchten festlegt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 482 aufgehoben.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 4,4 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Neureut.

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

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

Das Gebiet liegt im Zentrum von Neureut und ist entlang der Strassen weitgehend versiegelt. Im Innenbereich bestehen teilweise mit Bäumen und Sträuchern durchgrünte Gartenflächen. Die Grünfläche des Nordfriedhofes mit seiner Erweiterungsfläche wird durch einen Baumbestand aus Ahorn, Birken und Linden geprägt.

Der bisher maximal gemessene Grundwasserspiegel beträgt 106.00m +NN. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass dieser Wert in Zukunft überschritten werden kann.

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

Mit Ausnahme des Friedhofs sind alle Grundstücke bebaut. Grundstücksgrößen und Bebauung unterscheiden sich insbesondere nach ihrer Lage zur Alte Friedrichstraße bzw. zur Pfarrer-Graebener-Straße. Während an der Alte Friedrichstraße ca. 40 m tiefe Grundstücke mit einer einseitigen Grenzbebauung, sowohl in First- als auch in Traufstellung unmittelbar an der Gehweghinterkante überwiegen, und sich diese Bebauung auch in die Mitteltor- und Vogtstraße erstreckt, stehen an der Pfarrer-Graebener-Straße Doppelhäuser auf bis zu 60 m tiefen Grundstücken, durch einen ca. 2 m tiefen Vorgarten vom Gehweg abgesetzt. Dahinter sind Wohn- und Nebengebäude in einer zweiten Bauzeile vorhanden.

Im rückwärtigen Teil der Grundstücke an der Alte Friedrichstraße stehen mehrere überwiegend eingeschossige Rückgebäude, die sich aufgrund der mehrseitigen Grenzbebauung kaum in eine planungsrechtliche Neuordnung einfügen lassen. Die Gebäude genießen Bestandsschutz.

Der Nordfriedhof hat nur noch eine Belegungszeit bis Ende 2014. Bestattungen finden inzwischen nur noch auf dem Hauptfriedhof und Südfriedhof statt.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Gebiet befindet sich bis auf die Vogtstraße und die Friedhofsfläche in Privatbesitz.

### **3.5 Belastungen**

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

## **4. Planungskonzept**

Aufgrund des Baubestandes werden innerhalb des Planungsgebietes verschiedene Bauweisen mit unterschiedlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt.

Die Fläche des Nordfriedhofes wird als Grünfläche erhalten und planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen. Sie soll nach Ablauf der Belegzeiten neu gestaltet werden; eine Planung dazu werden Stadt- und Ortsverwaltung zu gegebener Zeit ausarbeiten. Einbezogen werden bei

der Neugestaltung das Kriegerdenkmal im östlichen Teil, der erhaltenswerte markante Baumbestand, die Natursteinmauern sowie die Erschließungsfunktion mit einem Verbindungsweg zwischen Alte Friedrichstraße und Pfarrer-Graebener-Straße. Neu hinzukommen soll ein Spielplatz; hierfür erfolgt die entsprechende planungsrechtliche Ausweisung.

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Einheitlich für das gesamte Planungsgebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Die dabei möglichen Grund- und Geschossflächenzahlen werden in der Regel innerhalb der festgelegten Baufenster nicht zu erreichen sein; sie werden vor allen Dingen als Nutzungsbegrenzung bei den Eckgrundstücken und bei evtl. Grundstücksteilungen wirksam. Außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche sind lediglich Garagen und Stellplätze in den dafür gekennzeichneten Bereichen bis zu einer Grundfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund der besonderen Lage im Ortsinnenbereich von Karlsruhe-Neureut weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen.

Entlang der Alte Friedrichstraße wird im Bereich der Gebäude Nr. 76-90 als besondere Bauweise die einseitige Grenzbebauung mit einer maximalen Bautiefe von 20 m festgesetzt. Dabei sind in der Regel maximal 12 m tiefe, traufständige Vordergebäude vorhanden, an die ein rückwärtiger Seitenflügel bis zu einer Gesamttiefe von 20 m angebaut werden kann. Dieser Anbau darf auf maximal der halben Grundstücksbreite entwickelt werden.

Entlang der Alte Friedrichstraße Gebäude Nr. 100-116 und Pfarrer-Graebener-Straße werden in zwei Gebäudereihen Einzel- bzw. Doppelhäuser mit einer maximalen Bautiefe von 12 m festgesetzt. Die rückwärtigen Baubereiche sind den heute dort schon bestehenden Wohngebäuden entsprechend ausgewiesen. Die Firstrichtung ist in diesem Bereich grundsätzlich straßenparallel.

Entlang der Mitteltor-, Vogt- und Teutschneureuter Straße wird in Anlehnung an den Bestand eine offene Bauweise mit einer maximalen Bautiefe von 20 m festgesetzt.

#### **4.2 Gestaltung**

Die im Planungskonzept dargelegten Ziele werden über Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt. Diese beziehen sich vor allem auf die Fassadengliederung mit Sockelzone, das Dach (Neigung, Gauen) und die Werbeanlagen. Das bestehende Bild der überwiegend offenen Bauweise in der Alte Friedrichstraße und Vogtstraße verlangt dabei, unabhängig vom Mindestabstandsmaß, eine deutliche Unterbrechung zwischen den Gebäuden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung dienen dem Schutz und der Sicherung des in der Alte Friedrichstraße noch vorhandenen ehemaligen Gesamtcharakters des Ortes Neureut mit giebelständigen Häusern und der Verlängerung der vorhandenen Vordergebäude in den rückwärtigen Bereich und einer angleichenden Gestaltung neuer baulicher Anlagen.

### **4.3. Erschließung**

#### **4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist durch eine Buslinie, mit Haltestelle in der Neureuter Hauptstraße an die Straßenbahnlinie S1/S11 angebunden. Die nächstliegende Straßenbahnhaltestelle liegt in ca. 200-800 m Entfernung in der Unterfeldstraße.

#### **4.3.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen erschlossen.

#### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken anzulegen.

#### **4.3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Strom-, Gas-, und Wasserversorgung, sowie die Schmutzwasserentsorgung sind über die vorhandenen Leitungsnetze ordnungsgemäß gewährleistet.

Die Entwässerung und die Versorgung der im rückwärtigen Bereich möglichen Gebäude muss privatrechtlich geregelt werden und über die Vordergebäude erfolgen. Im Bereich der Pfarrer-Graebener-Straße Hausnummer 19-33 liegt der Entwässerungskanal hoch.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Karlsruhe.

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

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

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

Das Gebiet liegt im Zentrum von Neureut und ist entlang der Strassen weitgehend versiegelt. Im Innenbereich des Blockes liegen Gartenflächen mit Gehölz- und Baumbestand. Diese naturräumlichen Gegebenheiten werden durch die Planung nicht verändert. Zur Sicherung dieser ortstypischen Durchgrünung werden Gartenzonen planungsrechtlich ausgewiesen.

Die Grünfläche des Nordfriedhofes ist bedeutend für das Ortsbild, die klimatischen Ausgleichsfunktionen, als Lebensraum von Tieren und Pflanzen sowie als innerörtliche Erholungsfläche. Sie wird daher als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz planungsrechtlich gesichert. Der markante Baumbestand wird durch ein zeichnerisches Erhaltungsgebot gesichert.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Baumerhalt dienen der Sicherung eines vielfältigen und standortgerechten Baumbestandes.

Schädliche Eingriffe in besonders oder streng geschützte Tierpopulationen sind nach fachlicher Einschätzung nicht anzunehmen. Auf eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung kann deshalb verzichtet werden.

## 5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine förmliche Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen. Dabei bleibt anzumerken, dass ein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund der Vornutzung nicht stattfindet. Zwar wird eine erweiterte rückwärtige Wohnbebauung ermöglicht, dafür entfällt aber der Bau von Nebenanlagen in den daran angrenzenden Grundstücksbereichen. Der Versiegelungsgrad ändert sich nicht. Andere Umweltbelange, denen die Planung gegebenenfalls noch nachzugehen hätte, sind bei dieser Planung nicht betroffen.

## 6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

### 6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

- Maßvolle Nachverdichtung im Anschluss an die bestehende Bebauung.
- Erhaltung freier Grünräume im rückwärtigen Grundstücksbereich.

### 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.

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (ohne Grünfläche)	ca. 2,17 ha	ca. 49,5 %
Private Grünfläche	ca. 1,06 ha	ca. 24,1 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 1,02 ha	ca. 23,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,13 ha	ca. 3,0 %
Gesamtfläche	ca. 4,38 ha	ca. 100,0 %

### 7.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Einzelhäuser			
Doppelhäuser			
Reihenhäuser			
Gesamt	0	0	0

### 7.3 Bodenversiegelung<sup>1</sup>

Gesamtfläche	ca.	4,4 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	2,5 ha	56,82%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	2,5 ha	56,82%

#### *Hinweise:*

- *In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*

### 8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

### 9. Kosten

Um- bzw. Neugestaltung der Friedhofsfläche 10.200 m <sup>2</sup> :	1.020.000 EURO
Umbau Gehweg Alte Friedrichstr. bei der Friedhofszufahrt:	10.000 EURO

---

Gesamtkosten	1.030.000 EURO
--------------	----------------

### 10. Finanzierung

Die Kosten sind in der mittelfristigen Haushaltsplanung der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Karlsruhe, 22.02.2011  
Fassung vom 25.10.2011  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle

<sup>1</sup> Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen sowie der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80 % der Grundstücksfläche) der Baugrundstücke sowie alle anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

## **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. Im Ortsteil Neureut sind die Abfallbehälter bis zu 240 l Rauminhalt am Straßen- bzw. Gehwegrand zur Entleerung rechtzeitig bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich zum Standplatz zurückzubringen.

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 erfolgen.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und zur Gartenbewässerung 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 entspre-

chende 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 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.

Mit dem jeweiligen Bauantrag ist ein Fällantrag einzureichen, sofern ein geschützter Baum betroffen ist.

#### **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 (Bundesbodenschutzgesetz) 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.

## 11. Artenschutz

im Zuge von Abbruch- oder Umbauarbeiten können Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z.B. Fledermäuse, Schwalben, Mauersegler) betroffen sein. Sollten Hinweise auf derartige Vorkommen vorliegen, ist frühzeitig vor der Durchführung von Baumaßnahmen das Vorgehen mit dem Zentralen Juristischen Dienst, Untere Naturschutzbehörde, 76124 Karlsruhe (Tel. 0721-133 3041) abzustimmen.

## 12. Gehölze, Baumpflanzungen

Ziel der Grünordnung ist grundsätzlich der Erhalt und die Entwicklung eines vielfältigen ortstypischen und standortgerechten Gehölz- bzw. Baumbestandes in den Freiflächen. Bei Anpflanzungen sollten daher heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume und -sträucher bevorzugt werden. Die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten werden für Anpflanzungen an jeweils geeigneten Standorten besonders empfohlen.

Bäume: - Feldahorn (*Acer campestre*)

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- Walnuss (*Juglans regia*)

- Winterlinde (*Tilia cordata*)

- Obstbaum-Hochstämme

Sträucher: - Haselnuss (*Corylus avellana*)

- Holunder (*Sambucus nigra*)

- (Hunds-) Rose *Rosa spec. (canina)*

- Sommer-Flieder (*Buddleja davidii*)

- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)