

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

beigefügt:

**Begründung und Hinweise**

- Vorentwurf -

**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 .....	5
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Mindestgrundstücksgröße .....	5
4.4.	Abstandsflächen .....	5
4.5	Stellung der Gebäude .....	5
4.6	Stellung der Garagen .....	6
4.7	Wohneinheiten .....	6
4.8	Topographie: .....	6
<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 393 (B-Bereiche) und 473 weisen aus heutiger Sicht ein Regelungsdefizit auf: dadurch, dass sich aus wirtschaftlichen Gründen das Verhältnis von überbauter Fläche und umbautem Raum zur Grundstücksfläche deutlich erhöht und Grundstücksteilungen nicht mehr genehmigungspflichtig sind, stellt sich das Fehlen einer Mindestgrundstücksgröße als gravierender Nachteil dar. Es sind maximale Grund- und Geschossflächen als absolute Zahlenwerte festgesetzt. Diese Zahlenwerte gelten auch nach heutzutage mehr und mehr praktizierten Teilungen von Grundstücken, d.h., die dann geteilten Grundstücke können jeweils mit einem genau so großen Gebäude bebaut werden wie das ehemals große Grundstück. Das hat zur Folge, dass damit eine wesentlich größere Baudichte entsteht. Hier fehlt die Koppelung der baulichen Maximalwerte mit der Grundstücksgröße. Das Gebiet ist geprägt durch eine Villenstruktur in zum Teil steiler Hanglage mit großzügig bemessenen Grundstücken. Dies begründet die einzigartige Attraktivität des Wohngebietes innerhalb der gesamten Stadt. Um diesen Charakter 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 nur in soweit neue Festsetzungen einführt, als sie erforderlich sind. 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. 393, Hanggebiet Durlach zwischen Rittnert- und Reichardtstraße, Abschnitt Guggelensberg vom 29.06.1973 und Nr. 473 Hanggebiet Durlach – Abschnitt Guggelensberg a) Im unteren alten Berg und b) Rittnertstraße 75 bis 89 vom 27.02.1976, beides qualifizierte Bebauungspläne. 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. 16 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe–Durlach. Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 473 und den Geltungsbereich B des Bebauungsplanes 393. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes. Der in der Planzeichnung als Bereich ② gekennzeichnete Teil des Plangebiets - Baugrundstück für Gemeinbedarf/Jugenderziehung und Erwachsenenbildung - wird auf Grund seiner besonderen Nutzungen, die im Bedarfsfall eigene Lösungen erfordern, von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ausgenommen. Die bestehenden Festsetzungen reichen auch hier aus, um einer überzogenen Überbauung entgegenzuwirken.

#### **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.

Das natürliche Relief ist im Süden des Gebietes durch Buntsandsteinbrüche stark überformt. 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. Lediglich ein Grundstück an der Rittnertstraße ist als Baugrundstück für Gemeinbedarf ausgewiesen. Dies bleibt in der vorliegenden Form erhalten.

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

In den Bebauungsplänen Nr. 393 und 473 galten bisher in Teilbereichen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. In den übrigen Bereichen waren die Flächen je nach Geschossigkeit absolut festgesetzt mit einer Grundfläche von 150 - 200 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 250 - 350 m<sup>2</sup>. Für Einzelhäuser waren maximal 2

Geschosse, für Reihen- und Doppelhäuser 1 Geschoss zulässig. Je Gebäude waren maximal 2 Wohneinheiten möglich.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum, die Straßengrundstücke überwiegend in städtischem 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**

Sofern das Maß der baulichen Nutzung bereits in den bisherigen Bebauungsplänen festgelegt war, bleibt dieses unverändert und wird nicht neu geregelt. (siehe Ziff. 3.3). Für die noch ungeregelte neue Bebauung am Hotzerweg wird die überwiegend vorhandene und auch weiterhin anzustrebende Maßstäblichkeit des Hanggebiets aufgenommen und eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 festgelegt.

### **4.3 Mindestgrundstücksgröße**

Auf dem Guggelensberg liegen besonders große Grundstücke. Sie begründen mit ihren geringen Überbauungen die besondere Attraktivität des Wohngebietes. Sie bieten Bewohnern eine im Stadtgebiet einzigartige Lage. Die Größe dieser Grundstücke liegt im Zentrum des Guggelensbergs zumeist zwischen 1000 und 2000 m<sup>2</sup>, in einem weiteren Kreis zwischen 500 und 1000 m<sup>2</sup>. Um Teilungen und eine daraus resultierende dichtere Bebauung zu verhindern, wird eine Mindestgröße der Grundstücke in Anpassung an den Bestand entsprechend ihrer Lage von 1000 m<sup>2</sup> bzw. 500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Um Härtefälle bei kleineren bestehenden Grundstücken auszuschließen, wird für diese eine Ausnahmeregelung getroffen.

### **4.4. Abstandsflächen**

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

### **4.5 Stellung der Gebäude**

Für eingeschossige Häuser ist die Stellung frei im angegebenen Bereich. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen muss mit einer Hauptseite an die vordere straßenseitige Baugrenze angeschlossen werden; die Gebäude müssen - soweit möglich - parallel bzw. rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gestellt werden.

#### **4.6 Stellung der Garagen**

Die Stellung der Garagen richtet sich nach dem zeichnerischen Teil des alten Bebauungsplanes. Die Garagenvorplätze sind straßeneben anzulegen. Die Tiefe des Garagenvorplatzes beträgt 5 m. In Ausnahmefällen kann dieses Maß reduziert werden.

#### **4.7 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. Ausgenommen von dieser Regelung ist das bereits bestehende Wohngebiet im Bereich 1. Hier lässt die bereits bestehende stark verdichtete Struktur eine gegenläufige Entwicklung in absehbarer Zeit nicht erwarten und wird deshalb in der vorhandenen Form belassen.

#### **4.8 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.

### **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 Neuaufstellung 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, 02.08.2009  
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  $> 12^\circ$  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 Notentlastung 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 sollte jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung genutzt werden, 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 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.

#### **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 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 Erschließung**

Im Plangebiet gibt es zwei Bereiche, die privat erschlossen wurden und sich 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).