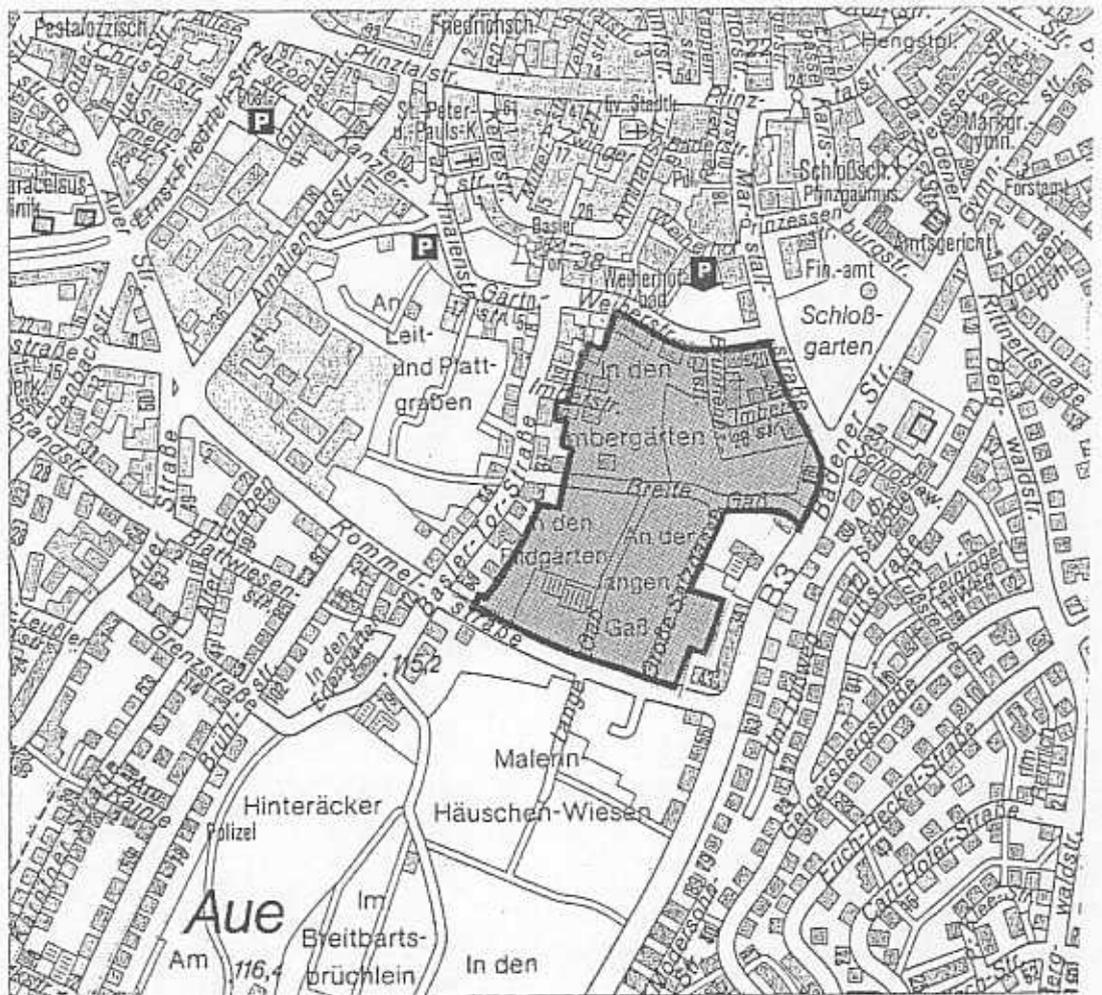




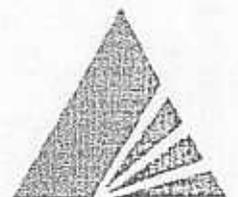
Stadt Karlsruhe

# BEBAUUNGSPLAN

## Basler - Tor - Straße / Badener Straße



Textfestsetzungen,  
Begründung und Hinweise  
Fassung 22. Mai 2001



# **Bebauungsplan “Basler-Tor-Straße/ Badener Straße”, Karlsruhe-Durlach**

Der vom Gemeinderat am 24.07.2001  
als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB und  
§ 74 LBO mit der Bekanntmachung  
am 10.08.2001 in Kraft getreten.

Karlsruhe, den 13.08.2001  
Stadt Karlsruhe

Merx  
Stadtsyndikus

## **Verbindliche Festsetzungen**

## Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>- 3 -</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	- 3 -
1.1.1	Allgemeines Wohngebiet .....	- 3 -
1.1.2	Private Grünfläche - Gartenland .....	- 3 -
1.1.3	Stellplätze und Garagen .....	- 4 -
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	- 4 -
1.3	Baugrenzen .....	- 4 -
1.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .	- 4 -
1.5	Flächen zum Schutz der Natur .....	- 4 -
1.6.	Abgrabungen/Aufschüttungen .....	- 4 -
1.7	Grundstücksteilungen .....	- 5 -
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	- 5 -
2.1.1	Wandhöhe .....	- 5 -
2.1.2	Firsthöhe .....	- 5 -
2.1.3	Dachgestaltung .....	- 5 -
2.2	Unbebaute Flächen .....	- 5 -
2.2.1	Vorgärten .....	- 5 -
<b>3.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b> .....	<b>- 6 -</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahrensvermerke / Ausfertigung</b> .....	<b>- 7 -</b>

## **Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, bestehend aus Festsetzungen im zeichnerischen Teil und Textfestsetzungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

### **Textfestsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 5 sind nicht zulässig.

###### **1.1.2 Private Grünfläche - Gartenland**

Das Gebiet dient der gärtnerischen Nutzung und der Erholung. Bauliche Anlagen sind hier mit folgenden Ausnahmen unzulässig:

- eine Gerätehütte bis 10 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt je Grundstück
- bauliche Anlagen, die der Aufsicht der Wasserbehörden unterliegen, ausgenommen Gebäude,
- eine Pergola bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück

### **1.1.3 Stellplätze und Garagen**

In den Bereichen 4 und 6 sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Wand- und Firsthöhen und der Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl wird für alle bebaubaren Bereiche auf 0,4 festgesetzt.

### **1.3 Baugrenzen**

Balkone auf der der Straße abgewandten Seite dürfen die Baugrenze bis um 1,50 m überschreiten.

### **1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Es wurden nur die Bäume um die Baubereiche nördlich der Breite Gass aufgemessen und im Plan dargestellt. Die Baumschutzverordnung gilt jedoch im gesamten Plangebiet.

Die vorhandenen, im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind darüber hinaus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

### **1.5 Flächen zum Schutz der Natur**

Die Wassergräben werden entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 16 und 20 als Wasserfläche zur Regelung des Wasserabflusses und als Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

### **1.6. Abgrabungen/Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind unzulässig, sofern sie nicht dem Anschluss an die Erschließungsanlagen dienen.

Im Bereich des Gartenlands sind lediglich solche Abgrabungen und Aufschüttungen, die dem Schutz von Natur und Landschaft dienen, ausnahmsweise und nur im Benehmen mit der Wasserbehörde zulässig.

## **1.7 Grundstücksteilungen**

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Karlsruhe.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1.1 Wandhöhe**

Maßgebend für die Höhe der Außenwände sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Wandhöhen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Hinterkante des jeweils zugehörigen öffentlichen Gehwegs bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

#### **2.1.2 Firsthöhe**

Es gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Firsthöhen. Die Firsthöhe bemisst sich ab der Hinterkante des jeweils zugehörigen öffentlichen Gehwegs.

#### **2.1.3 Dachgestaltung**

Dachaufbauten sind nur bei mindestens 30 ° steilen Dächern und nur in Form von Einzelgaupen zulässig. Die Gesamtlänge der Gaupen darf 50 % der jeweiligen Dachlänge der Gebäudeeinheit nicht überschreiten. Die maximale Gaupenbreite beträgt 1,70 m.

Dacheinschnitte zum Straßenraum hin sind unzulässig.

### **2.2 Unbebaute Flächen**

#### **2.2.1 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen öffentlichen Straßen und der Baugrenze liegen.

Vorgärten sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Lager- oder Abstellfläche für Kraftfahrzeuge ist nicht zulässig.

### 3. Sonstige Festsetzungen

Der Baufluchtenplan Nr. 424 "Südlich der Weiherstraße", rechtsverbindlich vom 19.02.1931 wird in seiner Gesamtheit, der Bebauungsplan Nr. 329 (Rommelstraße zwischen Auer Straße und Badener Straße) vom 28.10.1966 für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben.

Karlsruhe, 15.02.2000  
Fassung vom 22.05.2001  
Stadtplanungsamt

  
Rudolf Schott



4. **Verfahrensvermerke / Ausfertigung**

Aufstellungsbeschuß gemäß  
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 24.04.1997

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

am 19.09.2000

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-  
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,  
§ 74 Abs. 7 LBO

vom 30.10.2000 bis 01.12.2000

Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 24.07.2001

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Sat-  
zung beschlossen worden. Er wird hiermit ausfertigt.

Karlsruhe, 31.07.2001

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

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

am 10.08.2001

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

ab 10.08.2001

# **Bebauungsplan “Basler-Tor-Straße/ Badener Straße”, Karlsruhe-Durlach**

beigefügt:

**Begründung und Hinweise**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)</b> .....	<b>- 4 -</b>
1.	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b> .....	<b>- 4 -</b>
2.	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>- 4 -</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	- 4 -
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	- 4 -
3.	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>- 5 -</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	- 5 -
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit .....	- 5 -
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung .....	- 6 -
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	- 6 -
3.5	Belastungen .....	- 6 -
4.	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>- 7 -</b>
4.1	Nutzungen und Bauweise .....	- 7 -
4.2	Gestaltung .....	- 7 -
4.3	Erschließung .....	- 7 -
4.4	Grünordnung .....	- 7 -
4.5	Ausgleichsmaßnahmen .....	- 8 -
5.	<b>Statistik</b> .....	<b>- 8 -</b>
5.1	Flächenbilanz .....	- 8 -
5.2	Bodenversiegelung .....	- 9 -
6.	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>- 9 -</b>
7.	<b>Grundstücksteilungen</b> .....	<b>- 9 -</b>
8.	<b>Sozialverträglichkeit/Sozialplan</b> .....	<b>- 9 -</b>
8.1.	Sozialverträglichkeit der Planung .....	- 9 -
8.2	Sozialplan .....	- 10 -
9.	<b>Kosten zu Lasten der Stadt (überschlägig)</b> .....	<b>- 10 -</b>
10.	<b>Finanzierung</b> .....	<b>- 10 -</b>
<b>B.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>- 11 -</b>
1.	Versorgung und Entsorgung .....	- 11 -
2.	Entwässerung .....	- 11 -
3.	Regenwasserversickerung .....	- 11 -
4.	Baugrund/Bodengutachten .....	- 12 -
5.	Archäologische Funde, Kleindenkmale .....	- 12 -
6.	Baumschutz .....	- 12 -
7.	Altlasten .....	- 13 -
8.	Erdaushub/Auffüllungen .....	- 13 -
9.	Private Leitungen .....	- 13 -
10.	Barrierefreies Bauen .....	- 13 -
11.	Wasserschutzzone .....	- 13 -
12.	Private Leitungen .....	- 13 -

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

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

Seit dem Inkrafttreten des Baufluchtenplans "Südlich der Weiherstraße" im Jahr 1931 wurde der Bereich zwischen Weiherstraße und Breite Gass als Wohnergänzungsfläche angesehen. Auch der Flächennutzungsplan hatte diese Fläche ursprünglich als Wohngebiet ausgewiesen.

Wegen der schwierigen Lage des Baugrundes wurde das Areal lange von einer Bebauung ausgenommen. Erst 1990 wurde erneut die Reaktivierung einer Bebauung der Imbergärten ins Gespräch gebracht. Die Standortgunst zu den Versorgungs-, Freizeit-, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie die Wohnungsnachfrage waren Auslöser.

Unterstützt von einer Bürgerinitiative setzte sich jedoch im Laufe der Planung die Meinung durch, dass das Gelände aus ökologischer und landschaftlicher Sicht nicht bebaut werden könne. Auf Forderung des Ortschaftsrates Durlach beschließt der Planungsausschuss am 24.4.1997 die erneute Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Zielsetzung, das Gebiet weitgehend von einer Bebauung freizuhalten.

Der Bebauungsplan soll das südlich der Durlacher Altstadt gelegene, ökologisch wertvolle Gartengebiet als Freihaltezone sichern und für die vorhandene Randbebauung die Grenzen der Erweiterung und Ergänzung festlegen. Zudem sollen eine neue Grünverbindung und ein die Imberstraßen-Ansätze verbindender Weg festgelegt und das Grabensystem ergänzt werden.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan ist im Wesentlichen aus den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entwickelt, der für dieses Gebiet überwiegend landwirtschaftliche Nutzung und zum Teil Allgemeines Wohngebiet darstellt. Die Wohnbebauung wurde jedoch aus den dargelegten Gründen reduziert auf die nördliche Randzone zu Gunsten einer von Bebauung freizuhaltenden Grünzone. Dies wurde auch in den Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2010 aufgenommen.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für Teile des Bebauungsplans gelten derzeit noch der Baufluchtenplan Nr. 424 "Südlich der Weiherstraße" (Weiherstraße, Basler-Tor-Straße, Breite

Gasse, Marstallstraße) vom 19.02.1931, der Bebauungsplan Nr. 329 (Rommelstraße zwischen Auer Straße und Badener Straße) vom 28.10.1966 und der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung" vom 22.02.1985. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Pläne aufgehoben.

Des weiteren grenzt an das Planungsgebiet der Bebauungsplan Nr. 371 "Basler-Tor-Straße" vom 28.05.1971.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 13 ha große Planungsgebiet befindet sich westlich der B 3 (Badener Straße) und südöstlich der Durlacher Altstadt. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

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

Das Planungsgebiet ist in weiten Teilen ein Feuchtgebiet mit sehr hohem Grundwasserstand. Es wird derzeit, abgesehen von der vorhandenen Randbebauung, gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt, Teile liegen brach. Die Geländehöhen der Grünflächen liegen zwischen 115,00 m und 116,00 m ü.NN. Im östlichen Bereich ist mit einem maximalen Grundwasserstand von 115,40 m ü.NN. zu rechnen, während er im westlichen Teil auf 114,80 m ü.NN abfällt.

In den Jahren mit hohen Grundwasserständen und daraus resultierend hohen Schüttmengen der Schlossquelle, kann das Grundwasser über Geländeoberkante anstehen. Im näheren Einzugsgebiet des Plangebiets besteht eine Grundwasserdauerentnahme. Bei Außerbetriebnahme der Grundwasserförderung muss mit einem weiteren Anstieg des Grundwasserstandes gerechnet werden.

Ein System von Gräben entwässert heute das Gebiet in Nord-Süd-Richtung. Auch in Trockenzeiten ist der gewünschte Mindestwasserstand der Gräben durch Zuleiten von Quellwasser aus der Schlossquelle gesichert.

Die feuchte Niederung mit ihren Gräben ist ein wertvolles Biotop, das insbesondere auch dem Kammmolch Lebensraum bietet. Sie dient zugleich der Frischluftzufuhr von Süden in den Stadtkern Durlachs.

Für die Gewanne "In den Imbergärten" und "Bei dem Brunnenhaus" wurde 1992 ein Bodengutachten erstellt. Geologisch liegt das Gebiet im Niederungsbereich der ehemaligen Kinzig-Murg-Ströme. Der Baugrund besteht aus 80 bis 100 cm dichten Lehm- und Schlickschicht, die von Torf- und Moorerde unterlagert wird.

Tragfähige Böden sind generell in einer Tiefe von 3,50 m bis 4 m unter Gelände zu erwarten.

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Durlacher Altstadt und wird entlang der Weiherstraße, der Brunnenhausstraße, der Imberstraße und an der Badener Straße von überwiegend dreigeschossiger Wohnbebauung umgrenzt. Nach Süden öffnet sich das Gebiet zur freien Landschaft.

An der Badener Straße befindet sich ein Brunnenhaus, das unter Denkmalschutz steht, südlich davon ein in den alten Baumbestand integrierter Spielplatz, einzelne Geräteschuppen und Gewächshäuser verteilen sich über das Gartenland. An den Enden der Imberstraße bestehen rechtskräftige Baugenehmigungen für zusätzliche Gebäude.

Das Gebiet ist für den Individualverkehr voll erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz (B 3) angebunden. Das Gartenland ist über vorhandene Wege andienbar.

Darüber hinaus ist das Planungsgebiet auch an den ÖPNV durch verschiedene Buslinien mit Haltestellen in der Badener Straße und in der Rommelstraße angebunden. Die Haltestellen der Straßenbahnlinien 1 und 2 liegen in einer Entfernung von ca. 500 m.

Auch hinsichtlich Ver- und Entsorgung ist das Wohngebiet voll erschlossen. Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist gegeben. Das Niederspannungsstromversorgungsnetz ist als Kabelnetz ausgeführt. Die Entsorgung ist durch vorhandene Kanäle gesichert. Auf der Achse der Imberstraßen-Ansätze liegt ein Mischwasserkanal von der Basler-Tor-Straße zur Marstallstraße.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend in Privateigentum, wenige Grundstücke gehören der Stadt Karlsruhe.

### **3.5 Belastungen**

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort "Lederfabrik Dorner und Ranko" (Obj. Nr. 00508). Das ehemalige Betriebsgelände erstreckte sich über die heutigen Grundstücke Flst.Nr. 45962, 45962/3, 45962/4 in der Brunnenhausstraße und Imberstraße.

Es wird davon ausgegangen, dass der Großteil evtl. Untergrundverunreinigungen mit der seinerzeitigen Überbauung des Areals entfernt wurde.

Stichprobenartige Untersuchungen durch die Landesanstalt für Umweltschutz haben keine Auffälligkeiten ergeben.

Bei einer evtl. Umnutzung der Fläche in Verbindung mit Erdarbeiten sind ggf. baubegleitende Untersuchungen erforderlich.

Badener Straße (B 3), Marstallstraße und Rommelstraße sind verkehrlich belastet. Weitere Immissionsbelastungen sind in dem Gebiet nicht vorhanden.

#### **4. Planungskonzept**

##### **4.1 Nutzungen und Bauweise**

Im überbaubaren Bereich soll wie auch in der näheren Umgebung ein Allgemeines Wohngebiet für Geschosswohnungsbau festgeschrieben werden. Die vorhandene Bebauung wird lediglich festgeschrieben und ergänzt. Tankstellen sollen hier nicht zugelassen werden, da sie den Zielen des Bebauungsplans widersprechen würden. Öffentliche Einrichtungen sind in der Nachbarschaft vorhanden, so dass hierfür keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden. Der überwiegende Teil der Fläche wird als Gartenland festgeschrieben. Vorhandene Brachflächen sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Der Ankauf privater Brachflächen zur Arrondierung der städtischen Grundstücke wird empfohlen, da dann die fachgerechte ökologisch bestimmte Pflege durch die Stadt gewährleistet ist.

##### **4.2 Gestaltung**

Wand- und Firsthöhen sowie die Dachgestaltung versuchen die Neubebauung in das vorhandene Umfeld zu integrieren und orientieren sich am umliegenden Bestand.

##### **4.3 Erschließung**

Das Gebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV bereits völlig erschlossen. Zusätzliche Wege werden vom Weiherhof zur "Breite Gass" und als Verbindung der Imberstraßenteile und der Badener Straße mit der "Große Salzgasse" vorgesehen.

##### **4.4 Grünordnung**

Das Planungsgebiet ist fast eben und bietet keine topographischen Besonderheiten. Die im Ansatz vorhandene Verbindung zwischen der Durlacher Altstadt und den Gartenbereichen wird aufgegriffen und als großzügiger, baumbestandener Grünzug durch das Plangebiet hindurch ergänzt und fortgeführt.

Um den Eingriff in die natürlichen Verhältnisse des Niederungsgebietes weitmöglichst zu minimieren, sollen die neuen Wegtrassen nicht aufgeschüttet, sondern niveaugleich mit dem Gelände und als einfacher Schotterweg aus kornabgestuftem Schottergemisch nur für Fußgänger ausgebildet werden.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schaffung von öffentlichen Wegen im Bereich der Imbergärten,
- Sicherung des vorhandenen Grabensystems,
- Öffnung zugeschütteter Wassergräben als zusätzliches Lebensraumangebot für den Kammmolch.

Für die Wiederherstellung der ehemaligen Wassergräben ist möglicherweise ein wasserrechtliches Verfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz durchzuführen.

#### 4.5 Ausgleichsmaßnahmen

Da das Gebiet überwiegend von einer zusätzlichen Bebauung freigehalten wird, und die ergänzende Bebauung auf bereits bestehenden Baurechten beruht, Bebauung damit bereits vor Erlass des Bebauungsplans zulässig war (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB), werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Um das Habitat des Kammmolches zu sichern, insbesondere auch wegen der Neubebauung im Norden, erfolgt ein Ausbau der vorhandenen Gräben und deren Ergänzung durch Öffnung ehemaliger Gräben nach ökologischen Gesichtspunkten.

### 5. Statistik

#### 5.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2,91 ha	22,3%
Öffentliche Grünflächen, Spielplatz	ca.	0,44 ha	3,4 %
Gartenland	ca.	8,19 ha	62,4 %
Verkehrsflächen	ca.	0,93 ha	7,1 %
Gräben	ca.	0,65 ha	4,9 %
Gesamtfläche	ca.	13,12 ha	100 %

## 5.2 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca. 13,1 ha	100 %
Nach jetziger Rechtslage zu versiegelnde Flächen	ca. 2,8 ha	ca. 20 %
Derzeitige Versiegelung	ca. 2,0 ha	ca. 15 %
Durch den Bebauungsplan zusätzlich versiegelbare Fläche <sup>1</sup>	ca. 0,1 ha	ca. 1 %

### Hinweise:

- Für die neu geplanten Wege werden wasserdurchlässige Beläge verwendet. Die zusätzliche "Versiegelung" ist somit versickerungsfähig.
- Die versiegelten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünanlage sind bei der Berechnung berücksichtigt.

## 6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch ist nicht erforderlich, sofern die Durchführung des Grünzuges und der Wege privatrechtlich gesichert werden können.

## 7. Grundstücksteilungen

Um sicherzustellen, dass durch die Teilung von Grundstücken im Plangebiet keine rechtswidrigen Zustände eintreten können und um zu verhindern, dass nicht erschlossene oder gefangene Grundstücke entstehen, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB vorgeschrieben.

## 8. Sozialverträglichkeit/Sozialplan

### 8.1. Sozialverträglichkeit der Planung

Es handelt sich um die Festschreibung eines gewachsenen, sozial intakten Wohngebietes. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen sowie Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in fuß-

---

<sup>1</sup> Diese Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen sowie der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. GRZ 0,8) sowie alle anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

läufiger Entfernung. Durch die geplante Durchwegung des Gebietes erschließt sich ein großer Erholungsraum.

## 8.2 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.

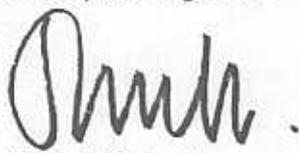
## 9. Kosten zu Lasten der Stadt (überschlägig)

Verbindungsweg Weiherstraße - Breite Gass (mit Grünanlage und 21 Bäumen)	ca.	109.000 DM
Verbindungsweg Imberstraße - Imberstraße	ca.	9.000 DM
Ausbau Wassergräben	ca.	20.000 DM
<hr/>		
Kosten gesamt	ca.	138.000 DM

## 10. Finanzierung

Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Karlsruhe, 15.02.2000  
Fassung vom 22.05.2001  
Stadtplanungsamt



Rudolf Schott



## **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.

Die Vermeidung und Verwertung von Abfällen ist der Abfallentsorgung vorzuziehen.

### **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 Regenwasserkanäle 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.

Die Öffnung weiterer Gräben zur Herstellung der Funktionsfähigkeit bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

### **3. Regenwasserversickerung**

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Pflasterbelag 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.

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und dieses jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen,

da dieses mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisterne eingebaut werden, ist 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.

#### **4. Baugrund/Bodengutachten**

Aufschlussbohrungen haben eine durchweg schlechte Baugrundqualität mit einem Grundwasserhorizont nahe Geländehöhe ergeben. Es liegt ein bodenmechanisches Gutachten von Dr. Schweikert für die Gewanne "In den Imbergärten" und "Bei dem Brunnenhaus" vor. Das Gutachten ist beim Stadtplanungsamt Karlsruhe, Lammstraße 7, einzusehen.

#### **5. Archäologische Funde, Kleindenkmale**

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG. Auf die Ordnungswidrigkeitenbestimmungen des DSchG (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Vielleicht 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 erforderliche Veränderung ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Referat 12, Durmersheimer Straße 55, 76185 Karlsruhe, abzustimmen.

#### **6. 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.

**7. 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, Umweltamt, Adlerstraße 20a, 76133 Karlsruhe, zu melden.

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, Umweltamt, Adlerstraße 20 a, 76133 Karlsruhe, zu melden.

**8. 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.

**9. Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

**10. 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).

**11. Wasserschutzzone**

Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserwerkes "Durlacher Wald" der Stadt Karlsruhe. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums vom 07.03.1974 sind einzuhalten.

**12. Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.