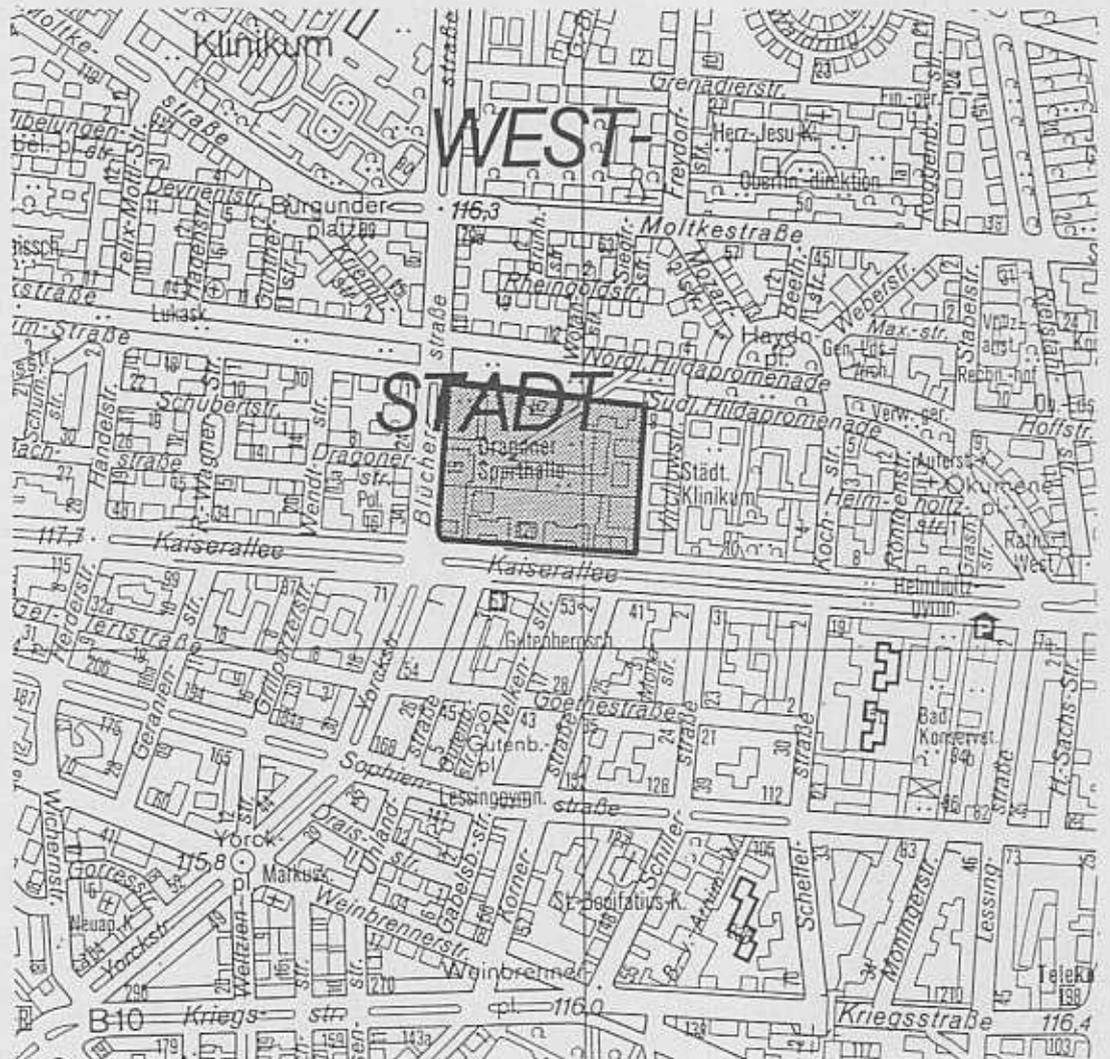




Stadt Karlsruhe

705 B

Bebauungsplan Dragonerkaserne



Begründung,
Textfestsetzungen, Hinweise
Fassung 25. Oktober 1996



Aufstellungsbeschuß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 21.03.1983.....

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

am 08.10.1996.....

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

vom 25.11.1996..... bis 27.12.1996.....

Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

am 17.06.1997.....

AZ _____
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe,

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als
Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 25.06.1997.....

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB, § 2 Abs.6 BauGB-MaßnahmenG,
§ 74 Abs. 7 LBO) mit der Bekannt-
machung

am 18.07.1997.....

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 2 BauGB)

ab 18.07.1997.....

Bebauungsplan "Dragonerkaserne", Karlsruhe-Weststadt

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Nach Abzug der Bundeswehr und Erwerb der freiwerdenden Flächen durch die Stadt kann das im zentralen Bereich der Weststadt gelegene Areal der ehemaligen Dragonerkaserne anderen Nutzungen zugeführt und städtebaulich neu geordnet werden.

Dafür muß das geltende Planungsrecht geändert werden.

Die im folgenden dargestellten Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen sind das Ergebnis eines im Jahre 1982 zur Neuordnung dieses Areals durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs. Aufbauend auf dessen Ergebnis wurden Teile der Planung bereits realisiert.

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

2. Bauleitplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist die Fläche als Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet und als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen öffentliche Einrichtungen, Verwaltung, Bund, sowie als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht diesen Zielen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 373 vom 13.08.1971 weist für Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 5421/2 "Sondergebiet Baugrundstück für Gemeinbedarf (Hallen- und Freibad, Mehrzweckhalle, Sportfläche)" aus. Ferner gilt der Baufluchtenplan Nr. 56 vom 04.10.1924 sowie der Bebauungsplan Nr. 357 vom 11.07.1969, der die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Blücherstraße feststellt. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Pläne aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

3.2 Verkehrsanbindung

Das Gebiet liegt an der Kaiserallee, der städtischen Hauptachse zwischen Innenstadt und Mühlburg. Es ist sowohl durch Individualverkehr als auch durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Süden und Westen sehr gut erschlossen.

Der Grünzug Hildapromenade im Norden ist lediglich für Fußgänger und Radfahrer zugänglich. Der Anlieferverkehr zur ehemaligen Reithalle bleibt jedoch gewährleistet.

3.3 Baubestand und Nutzungen im Planungsgebiet

Ehemalige Kasernengebäude werden erhalten und umgenutzt:

Das ehemalige Mannschaftsgebäude Kaiserallee 12 c einschließlich der dazugehörigen Einfriedigung ist denkmalgeschützt. Es wird noch von der Bundeswehr genutzt.

Das Gebäude Kaiserallee 12 d beherbergt inzwischen die Geschäftsstelle für Ausländerfragen, das Internationale Begegnungszentrum sowie einige ausländische Vereine.

Das Gebäude Kaiserallee 12 e wird von der Volkshochschule, der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Baden und der Akademie für Wissenschaftliche Weiterbildung genutzt.

Die ehemalige Reithalle am Grünzug der Hildapromenade ist zur Zeit Sitz des Budo-Clubs Karlsruhe. Sie ist als erhaltenswertes Gebäude nachrichtlich gekennzeichnet. Erhaltenswert ist auch das ehemalige Kantinegebäude nördlich der Volkshochschule.

Ein zuvor gewerblich genutztes Gebäude an der Hildapromenade wird als Künstleratelier und Wohnhaus umgebaut. Das südlich davon gelegene Gebäude wird derzeit noch durch das Bundesamt für Telekommunikation (BAPT) genutzt. Eine Verlagerung der BAPT ist vorgesehen.

Neu errichtet wurden bereits eine Sporthalle an der Blücherstraße und eine Wohnhauszeile mit Kindertagesstätte südlich des Parks.

Im Südosten des Planungsgebiets befindet sich ein Autohaus mit Ausstellungs- und Bürogebäude an der Kaiserallee und nördlich anschließender Werkstatt, im Südwesten an der Ecke Kaiserallee/Blücherstraße eine Tankstelle, die in dieser Form bis zum Jahr 2000 erhalten bleibt.

An der Blücherstraße ist eine Gleichrichterstation zu erhalten.

3.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse. Die anstehenden Böden haben sich aus kiesigem und sandigem Ausgangsmaterial entwickelt.

Die potentielle natürliche Vegetation bilden Buchen-/Eichen-Wälder. Spontanvegetation und Neupflanzungen haben auf dem Gelände zu einem größeren Bestand von Einzelbäumen, vorwiegend Nußbäume, Linden, Pappeln und Birken, geführt.

Nördlich des Planungsgebietes erstreckt sich der 2,5 km lange Grünzug der Hildapromenade auf der Fläche der ehemaligen Pfalzbahn.

3.5 Grundbesitz

Das Gebiet befindet sich größtenteils in städtischer Hand. Die noch von der Bundeswehr genutzten Flächen sind im Eigentum des Bundes. Der Bund ist bereit, den Kaufwunsch der Stadt wie üblich im Rang nach eigenem oder Landesbedarf zu berücksichtigen. Das Grundstück Flst.Nr. 5421/2 erwarb die Stadt vom Bund mit der Nutzungsbeschränkung auf Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

Die Grundstücke Flst.Nr. 5420 und 5421/4 mit der Tankstelle im Südwesten und die Grundstücke Flst.Nr. 5419 und 5421/1 mit dem Autohaus im Südosten befinden sich in Privateigentum. Ebenso das Grundstück Flst.Nr. 5421/8 mit dem Gebäude einer ehemaligen Möbelwerkstatt im nordöstlichen Planbereich. Weiterhin befindet sich das Grundstück Flst.Nr. 5418 in Privateigentum.

3.6 Altlasten

Nach derzeitiger Kenntnis befinden sich im nordöstlichen Bereich des Flst.Nr. 5421 (ehem. Werkstatt) lokal begrenzte, oberflächliche Verunreinigungen mit Mineralkohlenwasserstoffen. Die Bodenverunreinigungen sind im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen zu sanieren.

Sofern Tankanlagen ausgebaut werden, ist der Untergrund auf Mineralölkohlenwasserstoffe zu untersuchen.

Bei Umnutzung bzw. Betriebsstilllegung der Tankstelle an der Südwestecke und des Autohauses an der Südostecke des Areals ist eine Altstandortuntersuchung durchzuführen.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzung

Bauten zur wohnnahen Versorgung und für den Gemeinbedarf (z.B. Sporthalle, Volkshochschule, Internationales Begegnungszentrum) begrenzen das Planungsgebiet im Westen und Süden. Hierfür ist Sondergebiet (SO) festgesetzt. Eine Tankstelle ist, sofern sie sich in die städtebauliche Ordnung einfügt, ausnahmsweise zulässig.

Die Wohnbebauung entlang der Virchowstraße (Reines Wohngebiet) wird im Westen durch neue Wohnbauten etwa gleicher Höhe, in deren Erdgeschoß-Zone wohnverträgliche Gewerbenutzung untergebracht werden kann, zu einem Quartier ergänzt. Dieses bildet den östlichen Abschluß des Parks. Hierfür ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Übergang und Puffer von diesem Wohngebiet zur belebten Kaiserallee ist Mischgebiet ausgewiesen. Hier befindet sich das erwähnte Autohaus. Um Lärmemissionen in den Abend- und Nachtstunden zu vermeiden, werden Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die südliche Begrenzung des Parks ist ebenfalls Allgemeines Wohngebiet. Ein Teilstück der geplanten Wohnzeile ist bereits errichtet. Hier wurde eine Kindertagesstätte integriert.

Für das MI und das WA ist eine Erhöhung der maximal zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl aus städtebaulichen Gründen geboten. Großzügige Freiflächen sind durch den nördlich angrenzenden Grünzug vorhanden.

4.2 Gestaltung

Der Bebauungsplan basiert auf den Entwürfen der ersten Preisträger eines 1982 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbs.

Folgende Ziele sollen erreicht werden:

- Der Grünzug Hildapromenade wird durch den Stadtteilpark im Norden des Areals erweitert.
- Westlich des Parks sollen Bauten für den Gemeinbedarf den Straßenraum Blücherstraße unter Übernahme der Wandhöhe der westlichen Blücherstraße schließen und den Park vom Straßenlärm abschirmen. Die Bautiefe der Gebäude im nord-westlichen Planbereich ist eine Addition üblicher Haustiefen. Dies soll auch in der Baukörpergestaltung zum Ausdruck kommen.

- Ein kleiner baumbestandener Platz im Süden an der Kaiserallee, gegenüber der Straßenbahnhaltestelle, bildet die Vorzone für die umgebenden öffentlichen Nutzungen und Auftakt eines Fußweges diagonal durch den Stadtteilpark zum Grünzug Hildapromenade und zum Haydnplatz.
- Östlich des Parks wird, durch Einführung einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße und Anlagerung von zweigeschossigen Wohnhäusern auf einer eingeschossigen Sockelzone mit wohnverträglichem Gewerbe, in Verbindung mit der Virchowstraße ein Quartier gebildet, das die vorgegebene Maßstäblichkeit aufnimmt und neben dem Wohnen auch dem Arbeiten dient.
- Die bestehenden ehemaligen Kasernengebäude entlang der Kaiserallee im Süden werden nach Norden zum Park hin ergänzt durch eine winkelförmige Wohnbebauung entlang der neuen Erschließungsstraßen. Wandhöhen und Dachneigung des bereits errichteten Wohngebäudes mit Kindertagesstätte werden übernommen.

Diese neue Bebauung bildet den südlichen Abschluß des Parks und begrenzt, zusammen mit den Kasernengebäuden, einen baumbestandenen Innenhof.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets ist durch vorhandene Anlagen des Individualverkehrs und ÖPNV gewährleistet.

Die interne Erschließung erfolgt durch zwei neue Erschließungsstraßen, die das Gebiet in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung durchqueren. Diese Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. An der westlichen Seite der Nord-Süd-Straße sind öffentliche Stellplätze angeordnet.

Im Interesse der Sicherheit und Akzeptanz durch die Besucher der abendlichen Veranstaltungen der Volkshochschule und der Sporthalle wurden für diese Nutzungen ebenerdige Stellplätze geschaffen.

Die übrigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.

4.3.2 Rad- und Fußwegeverbindung

Ein Rad- und Fußweg, der diagonal durch den Park verläuft, verbindet die Straßenbahnhaltestelle an der Südwestecke des Planungsgebietes mit der Hildapromenade und dem Haydnplatz nordöstlich des Planungsgebietes.

Weitere Fußwege flankieren den Stadtteilpark. Ein öffentlicher Durchgang verbindet den Innenhof im Süden mit dem Stadtteilpark im Norden des Planungsgebietes.

4.3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauten entlang der angrenzenden Straßen ist gegeben. Die im Inneren des Areals neu entstehenden Bauten werden über die neuen Erschließungsstraßen ver- und entsorgt.

Neben der vorhandenen Gleichrichterstation an der Blücherstraße wird die Errichtung einer weiteren Station erforderlich, für die im geplanten Wohngebäude westlich der Nord-Süd-Straße ein Standort ausgewiesen ist. Die im Areal neu errichteten Gebäude sind bereits an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen. Der weitere Fernwärme-Ausbau erfolgt nach den Erfordernissen.

4.4 Grünordnung

Mit dem Bau der begleitenden Erschließungsstraßen kann der größtenteils schon angelegte Stadtteilpark fertiggestellt werden.

Des Weiteren sind folgende Maßnahmen geplant:

- Begrünung der Erschließungsstraßen und des Parkplatzes an der Volkshochschule mit großkronigen Bäumen,
- Tiefgaragenbegrünung,
- Baumerhalt.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 8 a BNatSchG sind nicht erforderlich, da es sich um einen beplanten Innenbereich mit vorhandenen Nutzungsfestlegungen handelt.

5. Sozialverträglichkeit

Folgende Aspekte der Sozialverträglichkeit wurden bei der Planung besonders berücksichtigt:

- Wohnnahe Bereitstellung bedarfsgerechter Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen des sozialen und kulturellen Sektors sowie von Erholungsflächen.
- Erhöhung einer von privaten Pkw unabhängigen Mobilität durch Konzentration von Dienstleistungsbetrieben und Wohnungsausbau im

Nahbereich von Haltepunkten des ÖPNV und durch Vernetzung von Straßen, Plätzen, Infrastruktureinrichtungen und Freiflächen durch ein attraktives Fuß- und Radwegenetz .

- Förderung der Kommunikation und Identifikation sowie der Entstehung eines Gemeinwesens mit wirksamen Nachbarschaften in einem belebten und vielseitigen Wohnumfeld durch Mischung der Grundfunktionen: Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen, Spielen und der Bereitstellung hierfür angemessener Flächen.
- Gestaltung des öffentlichen Raumes als Aufenthaltsmöglichkeit für alle Gruppen der Bevölkerung durch die multifunktionale Gestaltung der Grün-, Frei- und Spielflächen, sowie deren Vernetzung mit der Bebauung.

6. Schallimmissionen

Die Schallimmissionen aus sportlichen Aktivitäten bzw. aus zugehörigen Einrichtungen erscheinen in der Nachbarschaft unproblematisch. Sollte die Aktivitätsentwicklung künftig zu Immissionsrichtwertüberschreitungen führen, so kommen zeitliche Reglementierungen in Betracht.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,31 ha	22,1 %
Mischgebiet (MI)	ca.	0,12 ha	2,0 %
Sondergebiet (SO)	ca.	1,98 ha	33,3 %
Verkehrsflächen (Fahrbahn und Parkplätze, Geh- und Radwege, Verkehrsgrün)	ca.	0,66 ha	11,1 %
Grünanlagen	ca.	1,87 ha	31,5 %
Gesamtfläche	ca.	5,94 ha	100,0 %

7.2 Geplante Bebauung (Bruttogeschoßfläche)

- Sondergebiet	ca. 14.500 m ²
- Mischgebiet	ca. 1.800 m ²
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 17.600 m ²
Gesamt	ca. 33.900 m ²

8. Bodenordnung

Die für die Realisierung der Planung benötigten Flächen sollen, soweit möglich und erforderlich, freihändig erworben werden.

9. Kosten überschlägig

Die hier aufgeführten Kosten beziehen sich ausschließlich auf den noch zu realisierenden Teil des Bebauungsplans

9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Erbewegungs- und Freilegungskosten	ca.	205.000 DM
Grunderwerb	ca.	667.000 DM
Gebäudeabbruch (anteilig)	ca.	12.000 DM
Entschädigung Gebäude (anteilig)	ca.	24.000 DM
Entschädigung Außenanlagen (anteilig)	ca.	20.900 DM
Verkehrsberuhigte Zone	ca.	108.000 DM
Verkehrsgrün	ca.	14.000 DM
Entwässerung	ca.	102.000 DM
Gehwege	ca.	28.000 DM
Verbindungswege	ca.	177.000 DM
Saumsteine	ca.	23.000 DM
Bäume (24)	ca.	26.000 DM
Beleuchtung	ca.	26.000 DM
Kosten Ziffer 9.1	ca.	1.432.900 DM
90 % Rückersatz	ca.	1.289.610 DM
10 % Stadtanteil	ca.	143.290 DM

9.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Platz- und Wegeflächen	ca.	66.000 DM
Abbruch Baustraße	ca.	30.000 DM
Rasenflächen	ca.	60.000 DM
Bäume	ca.	20.000 DM
Spiel- und Klettergeräte	ca.	110.000 DM
Ranksäulen	ca.	36.000 DM
Unvorhergesehenes, Bauverwaltungskosten, Mehrwertsteuer	ca.	147.000 DM
Entwässerung	ca.	700.000 DM

Gebäudeabbruch		
- nordöstlicher Bereich	ca.	548.000 DM
- Teilbereich "Hardenberg" (Restbetrag)	ca.	9.000 DM
- Kaiserallee 12 g (Trafostation)	ca.	66.000 DM
Restliche Entschädigung (Gebäude)	ca.	17.000 DM
Restliche Entschädigung (Außenanlagen)	ca.	6.600 DM
Kosten Ziffer 9.2	ca.	1.815.600 DM

9.3 Städtische Kosten insgesamt

Kosten Ziffer 9.1	ca.	143.290 DM
Kosten Ziffer 9.2	ca.	1.815.600 DM
Gesamtkosten	ca.	1.958.890 DM

9.4 Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Wasserversorgung	ca.	215.000 DM
Stromversorgung	ca.	250.000 DM
Gesamtkosten	ca.	465.000 DM

Diese Investitionen werden über Gebühren und Beiträge finanziert.

10. Finanzierung

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

B. Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486) 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. 479).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Es gilt § 4 BauNVO. Schank- und Speisewirtschaften sowie Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) sind unzulässig.

Andere als Wohnnutzungen und Nutzungen nach § 13 BauNVO (Freie Berufe) sind nur im Erdgeschoß zulässig.

1.1.2 Mischgebiet

Ausgeschlossen sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO: Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

1.1.3 Sondergebiet

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von öffentlichen Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung.

Zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen und öffentliche Einrichtungen,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Läden, Büros
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen nur in den Obergeschossen

Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Baulinien und Baugrenzen (Baubereiche), durch die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen festgelegt. Bezugshorizont ist die Oberkante des Straßenrandes.

1.3 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den sonstigen hierfür festgesetzten Flächen und in Tiefgaragen zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Beidseits der geplanten Erschließungsstraße zwischen Südlicher Hildapromenade und Kaiserallee sind Stadtlinden (*Tilia cordata*) als Hochstamm mit einer Baumscheibengröße von mindestens 9 m² zu pflanzen. Mit Ausnahme der Grundstückszugänge und -zufahrten ist unter den Bäumen an der östlichen Seite der Erschließungsstraße ein durchgehender mindestens 3 m breiter, unbefestigter Grünstreifen vorzusehen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Diese Bäume sowie die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Grünfläche gärtnerisch anzulegen.

Für die Erdaufschüttungen auf Tiefgaragen sind folgende Höhen festgesetzt:

für Rasen	40 cm
für Sträucher	70 cm
für Bäume	90 cm

Hinzu kommt die notwendige Aufbauhöhe für die Drainschicht. Bei Verwendung von Dachbegrünungssystemen können nach Absprache mit dem Gartebauamt geringere Aufbauhöhen ausgeführt werden.

2/3 der Tiefgaragenflächen sind mit Rasen, 1/3 mit Gehölzen zu begrünen.

Die Oberkante Tiefgaragenbegrünung ist bündig mit den benachbarten Oberflächen auszubilden. Im Bereich der Gartenzone zur Virchowstraße ist eine maximale Aufkantung von 70 cm zulässig.

1.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 sind ausgeschlossen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Wandhöhe

Es gelten die durch Planeintrag festgesetzten Wandhöhen.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes oder der obere Abschluß der Wand, gemessen in Gebäudemitte.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie nicht oberhalb der Traufe angeordnet werden und müssen folgende Maße einhalten:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis max. 0,70 m Höhe.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 2 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

2.3 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zu- bzw. Ausfahrt und Hauszugang sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- und Lagerfläche ist nicht zulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 56 "Kaiserallee, Kochstraße, Nördliche Hildapromenade, Blücherstraße" vom 04.10.1924, Nr. 357 "Blücherstraße zwischen Kaiserallee und Moltkestraße" vom 11.7.1969 und Nr. 373 "Zwischen Blücherstraße, Nördliche Hildapromenade, westl. Bebauung Virchowstraße und Dragonerkaserne" vom 13.8.1971 werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.

C Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Für Wasser- und Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten.

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

Mit dem Bauantrag sind Pläne über den Standplatz und den Transportweg zur Genehmigung vorzulegen. Die Größen der Abfallbehälter zur Entsorgung von Müll und Wertstoffen werden im Zuge des Baugesuchs festgelegt.

2. Entwässerung

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

3. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kulturdenkmale

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, Amalienstr. 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 Denkmalschutzgesetz. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Vielleicht vorhandene Kulturdenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprä-

gende 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.

5. Erdaushub/Auffüllungen

Erdaushub ist auf evtl. Bodenverunreinigungen zu überprüfen und soweit erforderlich, geordnet zu entsorgen. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern und auf seine Unbedenklichkeit hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen zu untersuchen. Für Auffüllungen benutzter Boden muß frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Im übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bodenschutzgesetz) vom 24.06.1991 verwiesen.

6. Fassaden

Aus klimatologischen Gründen wird die Begrünung von Fassaden empfohlen.

7. 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 verwiesen.

8. Kaiserallee 12 c

Die mit dem geordneten Kasernenbetrieb typischerweise verbundenen Lärmeinwirkungen sind als vorgegebene Belastung im Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Die Bundeswehr ist gehalten, im Bereich des Kasernengeländes einen Planungsrichtpegel von 70 dB(A) einzuhalten.

9. Begrünungsplan

Den Bauanträgen ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Begrünungsplan beizufügen.

Karlsruhe, 30.03.1994
Fassung vom 25.10.1996
Stadtplanungsamt



Schott

