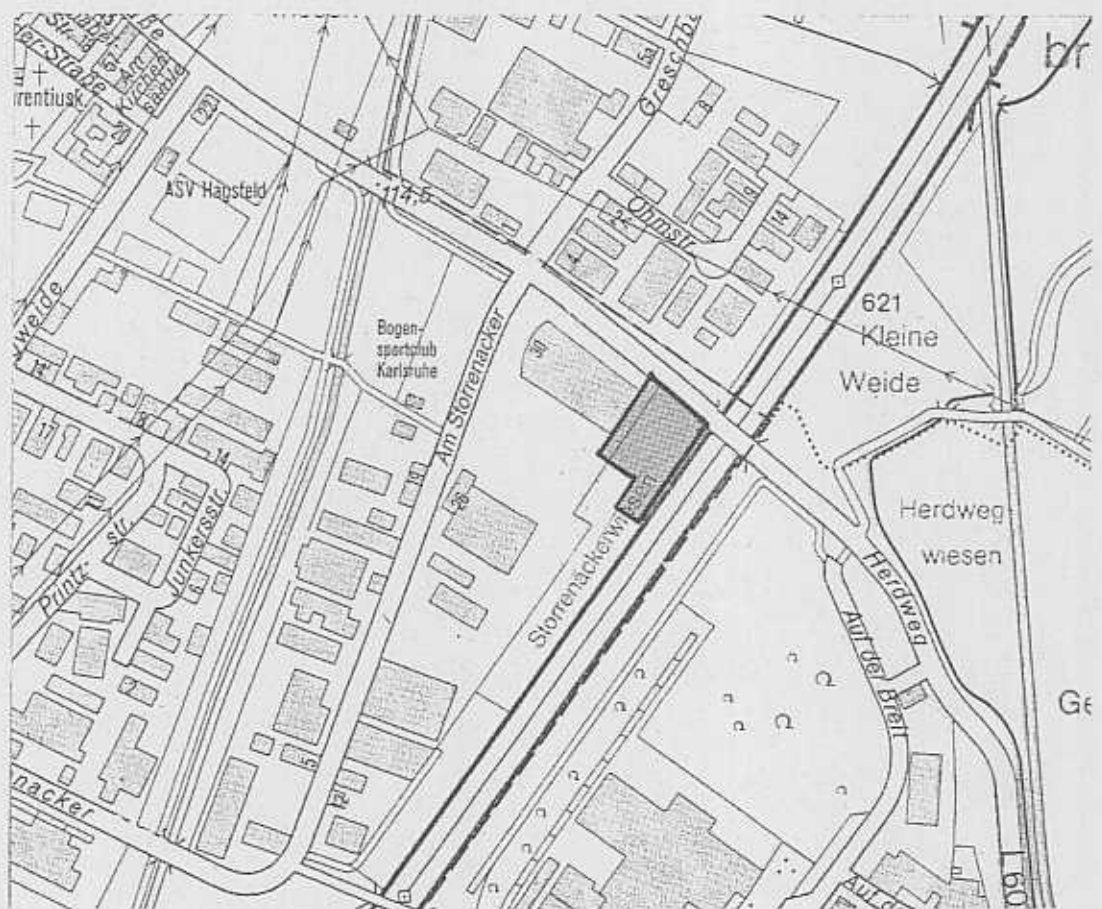




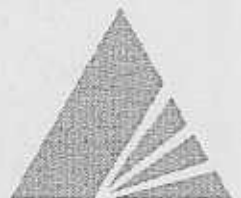
Stadt Karlsruhe

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Am Storrenacker / Herdweg Ergänzung



Begründung,
Textfestsetzungen, Hinweise
Fassung 20. Dezember 1999



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

(Vorhaben- und Erschließungsplan)

AM STORRENACKER / HERDWEG

- Ergänzung -

Karlsruhe - Hagsfeld

Planverfasser: Wolfgang Eitel
Dipl.Ing. Architekt
Fettweisstraße 42
76189 Karlsruhe


Vorhabenträger: Vollack Immobilie
Am Storrenacker/Herdweg GmbH & Co.
Erbprinzenstraße 1
76133 Karlsruhe

Der vom Gemeinderat am 21.03.2000
als Satzung beschlossene vorhabenbe-
zogene Bebauungsplan ist nach § 10
BauGB und § 74 LBO mit der Bekannt-
machung am 14.04.2000 in Kraft getre-
ten.

Karlsruhe, den 18.04.2000

Stadt Karlsruhe




Merx

Stadtsyndikus

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss
gemäß § 12, Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
i. V.m. §3, Abs. 2 BauGB, §74
Abs. 7 LBO

am 28.09.1999

Öffentliche Auslegung des vorhaben-
bezogenen Bebauungsplans (Vorhaben-
und Erschließungsplans) gemäß §3,
Abs. 2 BauGB, §74, Abs. 7 LBO

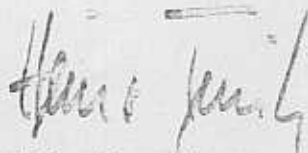
vom 15.11.1999 bis 17.12.1999

Satzungsbeschluss gemäß §10, Abs. 1
BauGB

am 21.03.2000

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 24.03.2000.....



Heinz Fenrich
Oberbürgermeister



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

am 14.04.2000

Beim Stadtplanungsamt zu
jedermanns Einsicht bereitgehalten
(§10, Abs. 3, Satz 3 BauGB)

ab 14.04.2000

Inhalt

A Begründung	3
B Festsetzungen	12
C Hinweise	16
D Vorhaben- und Erschließungsplan	18

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Lageplan
- 3 Bestandsplan
- 4 FNP - Ausschnitt
- 5 Grundrisse
- 6 Ansichten / Schnitte
- 7 Stellplatznachweis

A Begründung

1 Aufgabe und Notwendigkeit

Die Firma L'ORÉAL beabsichtigt, ihr nationales Logistikzentrum in Karlsruhe-Hagsfeld, Am Storrenacker 30, um den Bereich „L'ORÉAL COIFFURE“ zu erweitern.

Dieser Bereich ist zur Zeit in angemieteten Räumen in der Nähe der für die Erweiterung vorgesehenen Anlage untergebracht. Die baulichen Gegebenheiten am heutigen Standort sind zu beengt und verhindern die Realisation moderner und wirtschaftlicher Betriebsabläufe. Eine Erweiterung dieser Anlage ist nicht möglich.

Die äußeren Bedingungen machen es erforderlich, dass bis zum 01.08.2000 die neuen Flächen für die Verlegung der logistischen Aktivitäten von L'OREAL COIFFURE zur Verfügung stehen.

Die direkte Anbindung an das bestehende Logistikzentrum der Vertriebsgesellschaft LABORATOIRES GARNIER / JADE COSMETIC, Am Storrenacker 30, bietet sich als gute Lösung an.

Durch die Verwirklichung des Erweiterungsbaus wird der gesamte Standort L'ORÉAL in Karlsruhe gestärkt und die vorhandenen Arbeitsplätze bleiben gesichert.

Für die innere Organisation der Versandzentrale wird eine Gebäudetiefe von 70 m und eine Länge von 75 m benötigt. Hierfür ist die Erweiterung des ca. 150 m langen bestehenden Gebäudes in Längsrichtung nach Osten erforderlich.

Für die Realisierung dieses Vorhabens bieten sich die östlich angrenzenden Flurstücke Nr. 55055, 55057, 55058, 55059, 55060, 55061 und 55062 an.

Träger dieses Vorhabens ist die Firma Vollack Immobilie, Am Storrenacker / Herdweg GmbH & Co., Erbprinzenstraße 1, 76133 Karlsruhe, die die städtischen Grundstücke erwirbt, das Gebäude darauf errichtet und der Firma L'ORÉAL zur Miete überlässt.

2 Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Gebiet des VEP als „Geplantes Gewerbegebiet“ (GE) dar.

Eine um ca. 7 m über die im FNP dargestellte GE-Erweiterung hinausgreifende zusätzliche Flächeninanspruchnahme für GE sieht das Regierungspräsidium (RP) als aus dem FNP entwickelt an. Eine Einzeländerung des FNP ist damit nicht erforderlich.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der seit 15.12.1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 382 „Gewerbegebiet Storrenacker und Erweiterung Industriegebiet Tagweidwiesen“ weist im Bereich des VEP „Grünfläche für Sportanlagen“ sowie „Fläche für Land- oder Forstwirtschaft“ aus. Der seit 28.01.1978 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 527 „Rossweid (südlicher Teil)“ weist im Bereich des VEP „öffentliche Grünfläche-Verkehrsgrün“ sowie einen „Pflweg (Flst. Nr. 55056)“ aus. Der seit 06.06.1997 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 704 „Am Storrenacker / Herdweg“ weist im Bereich des VEP „Gewerbegebiet (GE)“ aus.

Die bisherigen rechtlichen Vorgaben werden in Teilbereichen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) ersetzt.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,5 ha große Planungsgebiet des VEP liegt östlich von Hagsfeld an der Verbindungsstraße L604 „Herdweg“ nach Durlach im Kreuzungspunkt der Hupterschließung der Gewerbe- und Industriegebiete „Rossweid“ im Norden und „Am Storrenacker“ im Süden.

Es grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 704.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

3.2 **Naturräumliche Situation**

Das Planungsgebiet, dargestellt im FNP als Gewerbegebietserweiterung, grenzt an den von Hagsfeld über die Bundesautobahn hinweg reichenden Freiraum, der als Frischluftschneise für den Ortskern von Hagsfeld von besonderer klimatischer Bedeutung ist.

Das Gebiet ist gegliedert durch die mit Gehölz bestehende Straßenböschung entlang der zur Autobahn hin ansteigenden L604 und schmale Heckenpflanzungen entlang begrenzender Ackerwege. Entlang des Flurstücks 55083 besteht ein Pflegeweg mit der Flurstück Nr. 56476, der den Zugang zu diesem Bereich sichert.

3.3 **Baubestand und bestehende Nutzung im Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das direkt westlich angrenzende Grundstück ist mit der bestehenden Versandzentrale der Firma L'ORÉAL bebaut, deren Feuerwehrumfahrt und Wendehammer im Planungsgebiet liegt.

3.4 **Grundbesitz**

Der für die künftige Bebauung vorgesehene Bereich (ca. 1,5 ha) mit den Flurstücken Nr. 55055, 55057, 55058, 55059, 55060, 55061 und 55062 sowie ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 55050 befindet sich im Besitz der Stadt Karlsruhe. Das Grundstück 55083/5, das teilweise im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt, befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

3.5 **Altlasten**

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzungen

Das Vorhaben, in direkter angrenzender Nachbarschaft zu dem von der Fa. L'ORÉAL genutzten Gebäude Am Storrenacker 30, wird zur vordringlichen Erweiterung und Sicherung des künftigen Betriebsablaufs bebaut mit:

- Erweiterung der Versandzentrale (Hallenbau)
- zugehöriger Büro- und Sozialtrakt
- Erweiterung des Verladehofes für LKW's, Verlegung des Wendehammers
- PKW-Stellplätze nach baurechtlicher Veranlagung

Als Nutzungsart wird Gewerbegebiet (GE) festgelegt.

4.2 Gestaltung

Der ca. 1,5 ha große Planbereich wird durch eine Versandhalle mit Bürogebäude, innerhalb derer die Kommissionierung unterschiedlichster Produkte der Fa. L'ORÉAL für den Bereich COIFFURE erfolgt, zu ca. 40% überbaut.

Das Gebäude wird direkt an das bestehende Hallengebäude mit gleichen Tiefen- und Höhenmaßen angebaut. Fassadengestaltung und Teilungen sowie Proportionen werden vom bestehenden Gebäude übernommen und weitergeführt. Östlicher Abschluss zur Autobahn hin bildet ein Verwaltungsriegel, kubisch, in flach gedeckter Form, in Material und Farbgebung an das bestehende Verwaltungsgebäude angelehnt.

Die Versandhallenerweiterung sowie der östlich vorgelagerte Eingangs- und Bürotrakt werden von der bestehenden Grundstückszufahrt Am Storrenacker 30 erschlossen.

Der Verladehof, südlich entlang der Hallenlängsseite, wird nach Osten verlängert, die Heckenbepflanzungen bzw. Baumreihe wird nach Osten fortgesetzt.

Die privaten PKW-Stellplätze werden östlich des Verwaltungsgebäudes sowie außerhalb des Geltungsbereiches nördlich der bestehenden Versandzentrale zusätzlich angeordnet.

Die innere Erschließungsstraße, entlang des Böschungsfußes der L604, wird verlängert und führt an der östlichen Grundstücksgrenze bis zum Haupteingang Bürogebäude. Diese dient gleichzeitig als interne Feuerwehrumfahrt.

Der Abstand zur angrenzenden Autobahn beträgt zur Feuerwehrumfahrt ca. 40 m, zur Bebauung ca. 50 m.

Die Fassaden werden in Material, Farbe und Proportion der bestehenden Versandhalle weitergeführt. Das Bürogebäude wird in Anlehnung an das bestehende Bürogebäude gestaltet.

4.3 Erschließung

4.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das erweiterte Gewerbegrundstück wird von Westen über die Straße „Am Storrenacker“ erschlossen mit gemeinsamer Grundstückszufahrt für PKW- und LKW-Andienung.

Durch L604 „Herdweg“ und Straße „Am Storrenacker“ ist das Gebiet mit dem übergeordneten Straßennetz verbunden.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der VEP-Bereich ist durch die Buslinie 32 „Hagsfeld-Durlach“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar an der Kreuzung der Straßen L604/Am Storrenacker.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die baurechtlich notwendigen PKW-Stellplätze für die Büronutzung und die Erweiterung der Versandzentrale werden auf dem privaten Baugrundstück östlich vor dem Bürotrakt sowie außerhalb des Geltungsbereiches, entlang der inneren Umfahrtsstraße (Feuerwehrumfahrt) gegenüber der am Fuß der an der Nordseite gelegenen Böschung liegenden bestehenden Stellplätze, in Form von zusätzlichen Senkrechtparkbuchten, nachgewiesen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Entlang des Herdwegs ist ein kombinierter Rad- und Fußweg über die A5 hinweg geführt. Beidseitig der Straße „Am Storrenacker“ sind neben der 7m breiten Fahrbahn 2m breite Gehwege mit zusätzlichem Parkierungsstreifen angelegt.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über das bestehende Gebäude.

Das bestehende Gebäude ist mit Gas, Strom und Wasser an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Karlsruhe GmbH von der Straße „Am Storrenacker“ angeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt über die bereits vorhandene Trafostation, die aus dem Netz der Stadtwerke Karlsruhe versorgt wird.

Entwässert wird das Gebiet im Trennsystem durch den Anschluss über die Entsorgungsleitung in der Straße „Am Storrenacker“ an das Karlsruher Kanalnetz, wobei die Ableitungsmenge im Regenwasseranschluss $Q_{max} = 50 \text{ l/s}$ nicht überschritten werden darf. Als Regenwasserrückhaltung wird der bereits bestehende Teich genutzt.

Der bisher in diesem Gebiet gemessene maximale Grundwasserspiegel beträgt ca. 113,80 m.ü.NN.

Die Abfallbehälter werden im Gebäude bzw. der Andienungszone untergebracht.

4.4 Grünordnung, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet werden ca. 0,9 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche durch die geplanten Gebäude- und Betriebsflächen in Anspruch genommen.

Im Anschluss an die bestehende Versandhalle werden Grünflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans „Am Storrenacker / Herdweg“ überbaut.

Die Ergänzungsfläche liegt innerhalb einer Kaltluftschneise mit hoher Bedeutung für das Klima des Hagsfelder Ortskerns.

Die Flächenversiegelung durch das Gebäude wird durch eine Dachbegrünung hinsichtlich einiger Einzelaspekte kompensiert.

Einen wesentlichen Eingriff bedeutet die vollständige Versiegelung der Hoffläche (LKW-Andienung).

Die Pflanzung von 8 großkronigen Laubbäumen und die gärtnerische Gestaltung der Randflächen mit Rasen und Sträuchern mindern den Eingriff, es verbleibt jedoch ein erheblicher Ausgleichsbedarf von rund 1.750 Wertpunkten (ermittelt nach dem „Karlsruher Modell“).

Ein Ausgleich dieses Defizits ist außerhalb des eigentlichen Betriebsgrundstücks auf einer Teilfläche des östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstückes Nr. 55050 vorgesehen. Mit der Anlage einer ca. 4260 m² großen Gehölzpflanzung aus einheimischen Laubbäumen und -sträuchern wird ein vollständiger Ausgleich erreicht.

Die Gehölzpflanzung dient gleichzeitig als Immissionsschutz zur Autobahn A5.

Zusammengefasst sind auf dem Grundstück folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzen großkroniger, einheimischer Laubbäume entlang der südlichen Grenze
- Erhalt und Ergänzung von Bäumen und Heistern im Bereich der Böschung am „Herdweg“.
- extensive Dachbegrünung des Hallengebäudes und des Bürotraktes
- Herstellung privater Grünflächen
- Anpflanzung dichter, abschirmender Hecken an der südwestlichen Grundstücksgrenze
- Anpflanzung einer Gehölzpflanzung auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 55050

4.5 Klimatologische Beurteilung

Bereits am 26.04.1988 wurde durch Prof. Dr. K. Höschele ein klimatologisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis werden folgende Auswirkungen abgeschätzt:

In einem 1 bis 1,5 km² großen Gebiet (Ortskern Hagsfeld und angrenzendes Gewerbegebiet) wird die sommerliche Erhöhung der Wärmebelastung gegenüber dem Umland, die bisher etwa 50% derjenigen am Rand der Innenstadt ausmachte, auf ungefähr 65% erhöht; im selben Gebiet wird die Erhöhung der Luftbelastung gegenüber dem Umland, ausgehend von Karlsruhe West gleich 100%, von bisher etwa 30% auf ungefähr 40% ansteigen.

Durch ein ergänzendes Gutachten der Emch + Berger GmbH vom 14.02.1997 wurden die Annahmen von Prof. Dr. Höschele bestätigt und präzisiert.

Demnach bewirkt die erhöhte Wärmebelastung eine Anhebung der Lufttemperatur an warmen Sommertagen von 2 bis 3 ° gegenüber der Umgebung.

Bei einer vorhandenen und geplanten Bebauung mit einer Höhe von ca. 10 m und Gebäudeabständen von 130 bis 150 m kann von einer verbleibenden

Funktionsfähigkeit der Ventilationsbahn (Grüngürtel) ausgegangen werden. Durch die Ausgleichsmaßnahmen nach dem „Karlsruher Modell“ werden die negativen klimatologischen Auswirkungen weit möglichst minimiert.

Schon beim ersten Bauabschnitt der bestehenden Gebäude/ Baukörper wurden die zu erwartenden Einschränkungen als hinnehmbar beurteilt.

5 Flächenbilanz

Planungsbereich (VEP)	ca.	15.260,0 m ²
davon:		
bebaute Fläche	ca.	9.090,0 m ²
bestehend aus:		
Versandhalle	ca.	5.250,0 m ²
Büro	ca.	470,0 m ²
befestigte Fläche (Erschließung, Hof, Stellplätze)	ca.	3.370,0 m ²
private Grünfläche	ca.	1.910,0 m ²
Ausgleichsfläche	ca.	4.260,0 m ²

6 Bodenordnung

Eine Bodenordnung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht erforderlich.

7 Kosten

Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die Baufreimachung des Grundstücks sowie die Herstellung der aufgrund einer technisch notwendigen Geländeauffüllung entstehenden Böschung trägt der Vorhabenträger.

Die Kosten für die Baustellenzufahrt über den Feldweg, Flurstück Nr. 56476 sowie die Bepflanzung des Flurstücks 55050 mit Laubbäumen und -sträuchern als Ausgleichsmaßnahme aus der Grünordnung werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Laubbäume und -sträucher auf dem städtischen Flurstück Nr. 55050 gehen nach der Pflanzung und Erstpflege in Besitz und Verantwortung der Stadt Karlsruhe über.

8 **Durchführung**

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B Verbindliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans), bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141), berichtigt 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)

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Zulässig sind Nutzungen gemäß §8 Absatz 2 Ziffer 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Alle übrigen in §8 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind ausgeschlossen, ebenso Einzelhandel jeglicher Art.

1.1.2 Stellplätze

Stellplätze sind auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen als ebenerdige Parkbuchten zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche, bestimmt durch die Hauptabmessungen der Hallenerweiterung mit 70 x 75 m zuzüglich Bürogebäude, beträgt ca. 5.800 m².

Die Höhe der baulichen Anlage, die Anzahl der Vollgeschosse und der zulässige Baubereich ergeben sich aus der Planzeichnung.

1.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorten sind großkronige Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, Grenzveränderungen u.ä.) als Ausnahme zugelassen werden.

An den entlang der südlichen Grenze des Baugrundstückes ausgewiesenen Standorten sind dichte, freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Die bereits vorhandenen und die neu zu pflanzenden Bäume und Hecken sind zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltungsvorschriften

2.1.1 Wandhöhe, Sockelhöhe, Firsthöhe

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Wand- und Firsthöhen. Die Wand- und Firsthöhen sind durch absolute Höhen über NN definiert.

Die Sockelhöhen sind an das bestehende Gebäude anzupassen.

2.1.2 Dachausbildung

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5° bei einer maximalen Firsthöhe von 126,50 m.ü.NN.

Der Dachbereich ist mit einer für Gräser- und Kräutervegetation ausreichenden Substratschüttung von min. 6 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

2.1.3 Fassadengestaltung

Die Gestaltung und Farbe der Fassaden ist mit dem Stadtplanungsamt, Bereich Stadtbildpflege, abzustimmen. Grelle Farben sind zu vermeiden.

2.2 Nicht überbaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze, Grundstückszufahrt

2.2.1 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind die Flächen des Baugrundstücks, die zwischen dem inneren Erschließungsweg und der Baugrenze sowie dem inneren Erschließungsweg und der Abgrenzung des Geltungsbereiches des VEP bzw. der Grün-Ausgleichsfläche liegen. Sie sind als Rasenfläche anzulegen oder mit Stauden oder bodendeckenden Gehölzen zu begrünen und zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis 2 m Höhe zulässig. Als Material ist ein Zaunsystem aus korrosionsgeschützten Stahlgitterelementen mit Pfosten zu verwenden.

2.2.3 Aufschüttungen

Das Gelände ist auf das technisch notwendige Maß, maximal 114,50 m.ü.NN aufzufüllen. Das hierfür benutzte Material muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Im übrigen wird auf das Bundes-Boden-Schutzgesetz vom 24.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

2.2.4 Abfallbehälterstandplätze

Die Standplätze für Abfallbehälter, Verpackungsmaterialien, Paletten u.ä. sind im Gebäude oder in der Andienungszone unterzubringen. In der Andienungszone sind sie mit einem Sichtschutz zu versehen.

2.2.5 Feuerwege

Die Feuerwege sind, sofern sie nicht für die innere Erschließung erforderlich sind, mit Rasengittersteinen zu befestigen und mit Rasen einzusäen.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

In Einzelbuchstaben aufgelöste Werbeanlagen an Gebäuden sind bei waagerechter Anordnung bis 1,5 m Höhe, bei senkrechter Anordnung bis zu einer Breite von 1,0 m zulässig. Sonstige an den Gebäuden anzubringende Werbeanlagen (z.B. Kastentransparente) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sämtliche Werbeanlagen an Gebäuden sind unterhalb der obersten Geschossdecke anzubringen.

Freistehende Werbeanlagen dürfen nur eine Grundfläche von maximal 2 m² einnehmen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger.

2.4 Antennenanlagen

Am Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig, da Kabelanschlussmöglichkeit gegeben ist.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3 Sonstige Festsetzungen

Die Bebauungspläne Nr. 382 „Gewerbegebiet Storrenacker und Erweiterung Industriegebiet Tagweidwiesen“, rechtsverbindlich seit 15.12.1972, und Nr. 527 „Roßweid (Südlicher Teil)“, rechtsverbindlich seit 28.01.1978, und der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 704 „Am Storrenacker / Herdweg“, rechtsverbindlich seit 06.06.1997, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geregelt werden.

C Hinweise

1 Regenwasserversickerung

Unbelastetes Niederschlagswasser, insbesondere Dachflächenwasser, ist, sofern dies schadlos möglich ist und es die Bodenverhältnisse zulassen, entsprechend der geltenden Regelungen im Wassergesetz dezentral auf dem jeweiligen Grundstück (oder evtl. mit zentralen Anlagen) über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden.

Werden die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks befestigt, so soll die Befestigung, außer im Verladehof, 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.

2 Archäologische Funde

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 zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Flurdenkmale; wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigung zu schützen. Jede erforderliche Änderung des Standortes ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

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

3 Begrünungsplan

Dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Begrünungsplan beizufügen.

4 Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung vorhandener Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

5 Wassergefährdende Stoffe

Gemäß § 19g des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) dürfen wassergefährdende Stoffe nur in geschlossenen Lagerräumen gelagert werden. Umschlagbereiche für wassergefährdende Stoffe sind zu überdachen und gegen Niederschlag und Schlagregen zu sichern.

6 Versorgung und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

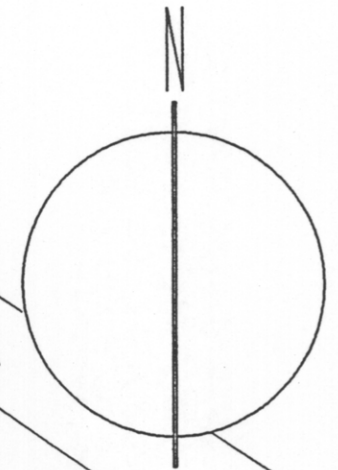
7 Altlasten

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.

8 Schallschutz

Bezüglich der Einhaltung der bauseitigen Schallschutz-Grenzwerte wird auf die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - verwiesen.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
(VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)
AM STORRENACKER/HERDWEG
-ERGÄNZUNG-
KARLSRUHE-HAGSFELD



ZEICHENERKLÄRUNG

- GE GEVERBEGBIET
- I, II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- WH WANDHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE
- FH FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE
- FD FLACHDACH MAX. DACHNEIGUNG 5°
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BAUGRENZE
- ▤ PRIVATE PARKIERUNGSFLÄCHE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VEP
- ZU PFLANZENDE HECKE
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- ▨ PRIVATE GRÜNFLÄCHE

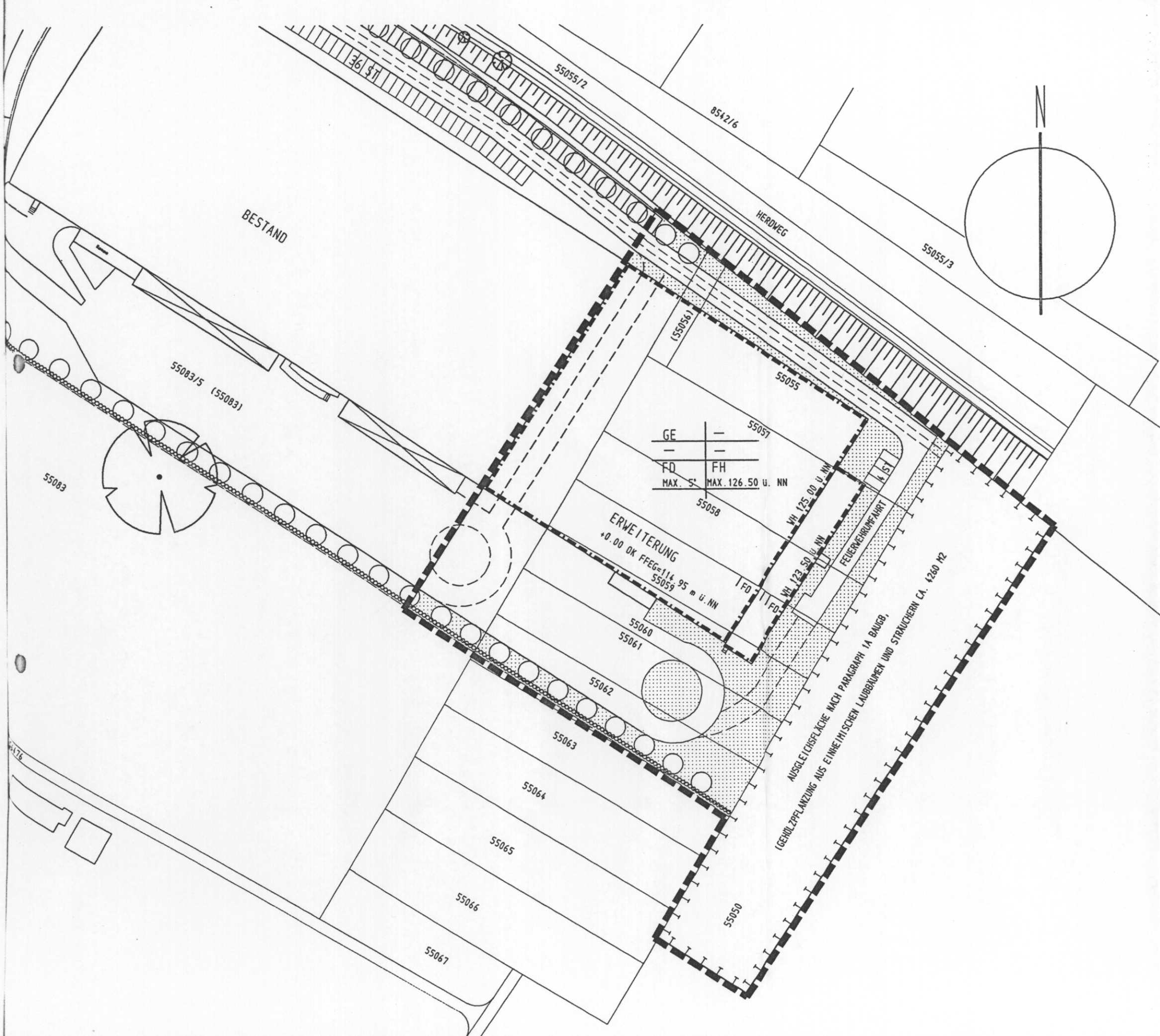
VORHABENTRÄGER:
FA. VOLLACK IMMOBILIE
AM STORRENACKER/HERDWEG GMBH & CO
ERBPRINZENSTR. 1
76133 KARLSRUHE

STADT/GEMARKUNG: KARLSRUHE

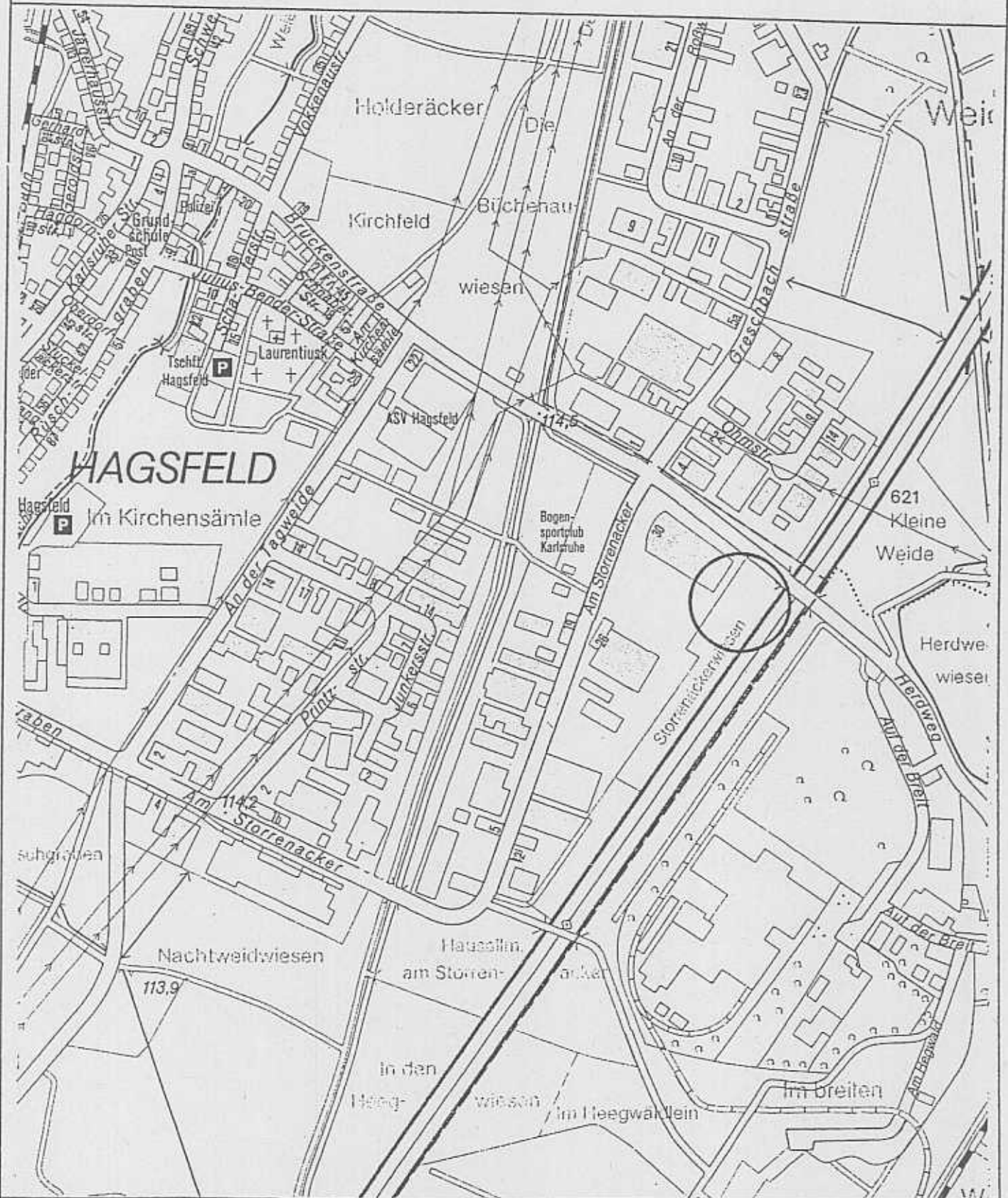
FLURSTÜCK: 55050/55055/
55057/55058/55059/55060
55061/55062/55083/5

M 1:1000

KARLSRUHE, DEN 19.08.1999
FASSUNG VOM 20.12.1999



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)
 AM STORRENACKER/HERDWEG
 - ERGÄNZUNG -
 KARLSRUHE HAGSFELD
 ÜBERSICHTSPLAN



VORHABENTRÄGER:
 VOLLACK IMMOBILIE, AM STORRENACKER/HERDWEG GMBH & CO
 ERBPRINZENSTR. 1
 76133 KARLSRUHE

ANLAGE

1

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)
 AM STORRENACKER/HERDWEG
 - ERGÄNZUNG -
 KARLSRUHE HAGSFELD
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (AUSSCHNITT)

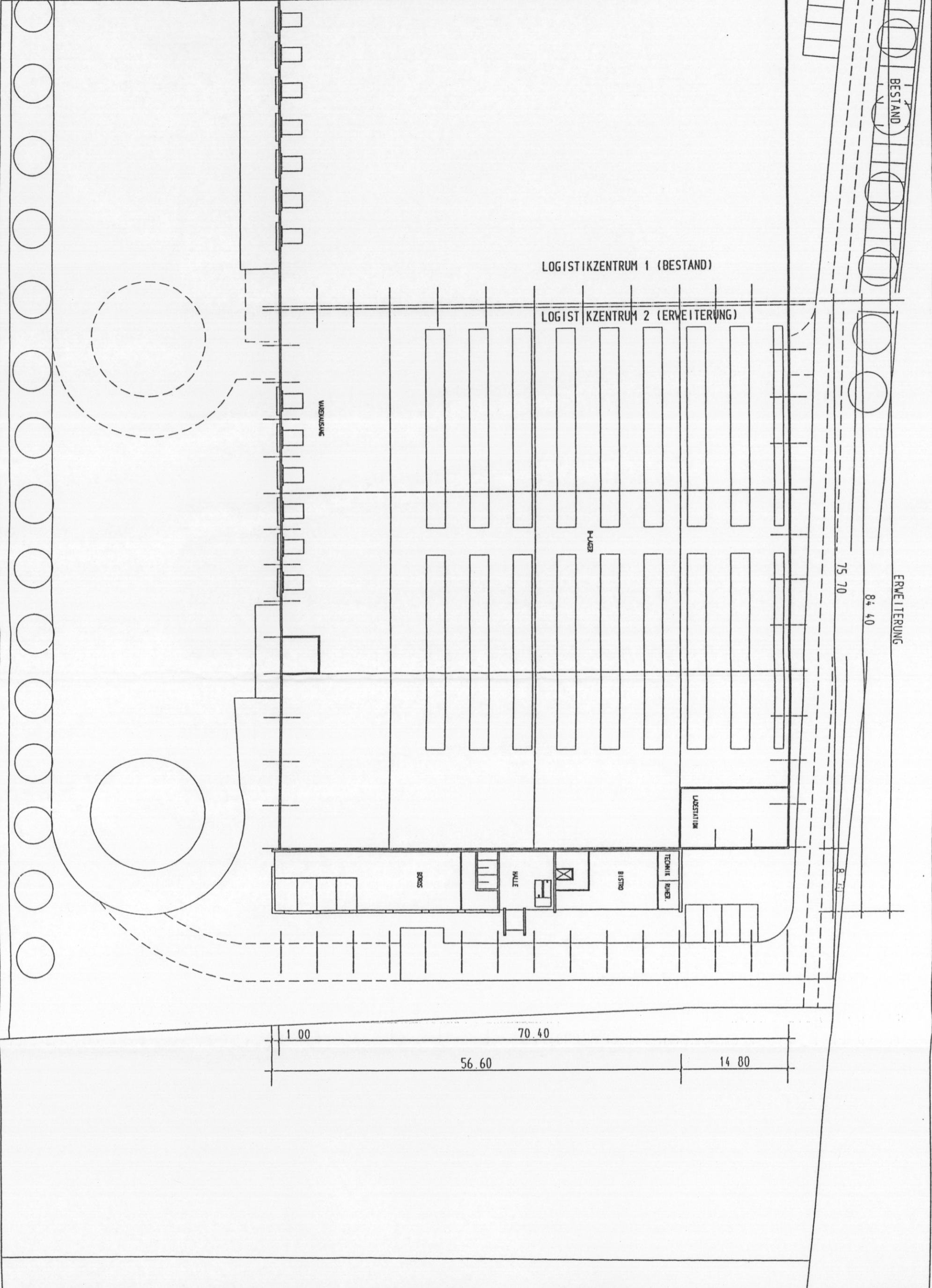


Nachbarschaftsverband		NVK
Karlsruhe		
Planungsstelle		
Ausschnitt		RECHTSWIRKSAM
5. Änderung		4. JAN. 97
Maßstab	1:10000	Blatt
Gezeichnet		4/99
Vorbereitet	<i>fu</i>	Abm. / Änderung

VORHABENTRÄGER:
 VOLLACK IMMOBILIE, AM STORRENACKER/HERDWEG GMBH & CO
 ERBPRINZENSTR. 1
 76133 KARLSRUHE

ANLAGE

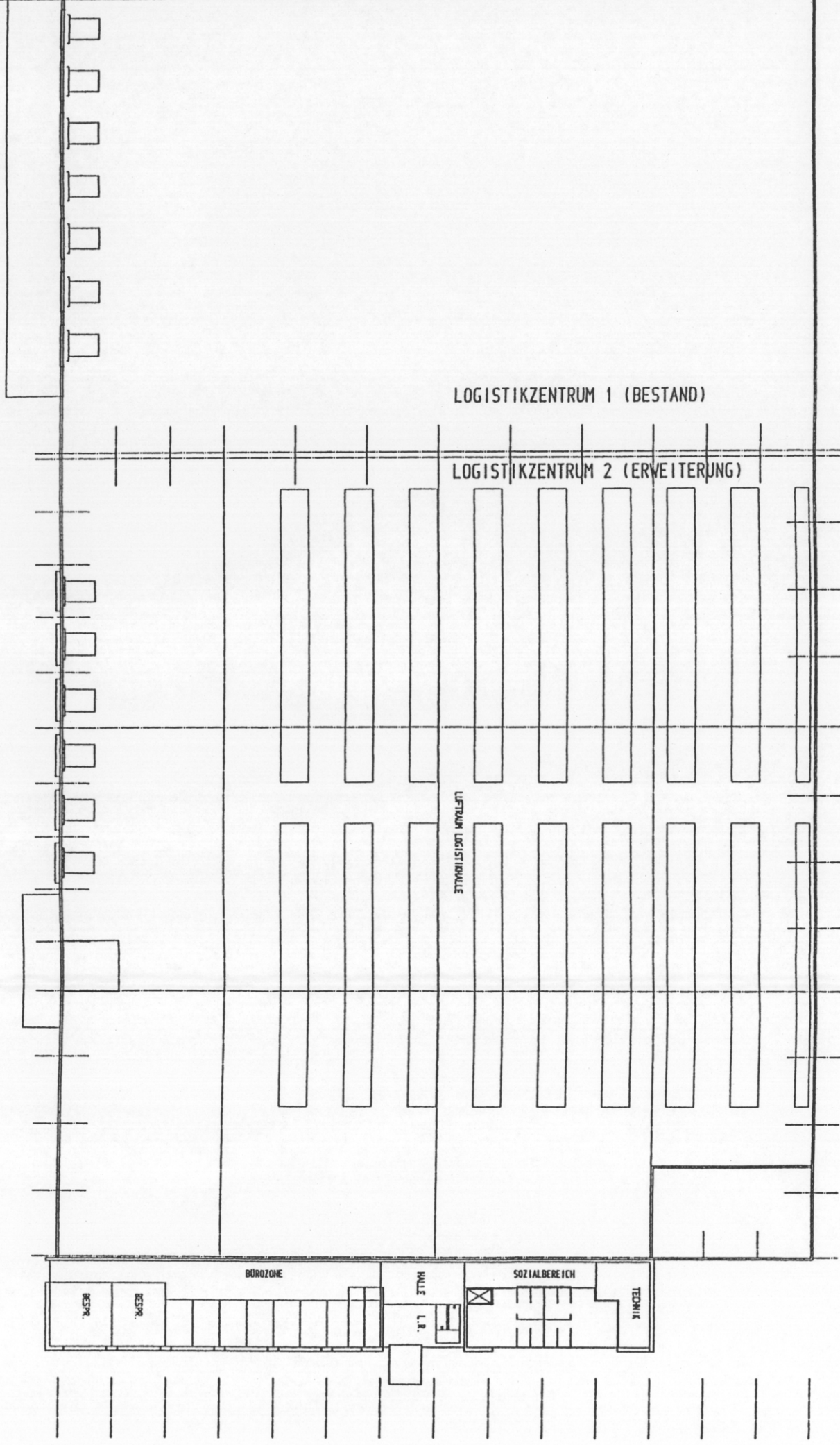
4



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)
 AM STORRENACKER/HERDWEG
 - ERGÄNZUNG -
 KARLSRUHE HAGSFELD
 GRUNDRISS FG. 1 : 500

VORHABENTRÄGER:
 VOLLACK IMMOBILIE, AM STORRENACKER/HERDWEG GMBH & CO
 ERBPRINZENSTR. 1
 76133 KARLSRUHE

ANLAGE
 5a



BESTAND

ERWEITERUNG

75.70

8.70

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)
 AM STORRENACKER/HERDWEG
 - ERGÄNZUNG -
 KARLSRUHE HAGSFELD
 GRUNDRISS OG 1 : 500

VORHABENTRÄGER:
 VOLLACK IMMOBILIE, AM STORRENACKER/HERDWEG GMBH & CO
 ERBPRINZENSTR. 1
 76133 KARLSRUHE

ANLAGE
 5b

ANSICHT SÜD-WEST

BESTAND ∇ ERWEITERUNG

WH MAXIMAL
125 00 M U NN
WH MAXIMAL
123 50 M U NN

ANSICHT NORD-OST

ERWEITERUNG ∇ BESTAND

WH MAXIMAL
123 50 M U NN
WH MAXIMAL
125 00 M U NN

ANSICHT SÜD-OST

WH MAXIMAL
123 50 M U NN

WH MAXIMAL
125 00 M U NN

LÄNGSSCHNITT

BESTAND ∇ ERWEITERUNG

WH MAXIMAL
125 00 M U NN
WH MAXIMAL
123 50 M U NN

114 95 M U NN

118 975 M U NN
114 95 M U NN

QUERSCHNITT

WH MAXIMAL
125 00 M U NN

114 95 M U NN

ANLAGE

6

VORHABENTRÄGER:
VOLLACK IMMOBILIE, AM STORRENACKER/HERDWEG GMBH & CO
ERBPRINZENSTR. 1
76133 KARLSRUHE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)

AM STORRENACKER/HERDWEG

- ERGÄNZUNG -

KARLSRUHE HAGSFELD

ANSICHTEN SCHNITTE 1 : 500

Planverfasser:



Wolfgang Eitel, Dipl.Ing. Architekt
Vollack, Industrie- und Verwaltungsbau GmbH,
Fettweisstraße 42, 76189 Karlsruhe

Vorhabenträger:



Vollack Immobilie Am Storrenacker/Herdweg GmbH&Co.
Erbprinzenstraße 1, 76133 Karlsruhe

Stadtplanungsamt:



Rudolf Schott
Stadtdirektor
Lammstraße 7
76124 Karlsruhe

Karlsruhe, den 19.08.1999
Fassung vom 20.12.1999

-Stellplatznachweis

Nach Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 16.04.1996, Tabelle B, sind nachzuweisen:

Handwerks- und Industriebetriebe

Waren-Umschlaghalle	1 Stellplatz / 3 Beschäftigte
Verwaltungsbereich (Büro)	1 Stellplatz / 30-40 m ² Büronutzfläche

Dies sind im Hallenbereich (40 Beschäftigte)	= 14 Stellplätze
im Bürobereich (ca. 500 m)	= 17 Stellplätze
Nachzuweisende Stellplätze	= 31 Stellplätze

Unter Anwendung der Kriterien für ÖPNV-Anschluß (Bushaltestelle weniger als 300 m entfernt = 3 Punkte / 2 Buslinien = 1 Punkt) sind als Zahl der notwendiger Stellplätze lediglich 80%, das sind 25 Stellplätze, nachzuweisen (gem. Tabelle A).

Errichtet und ausgewiesen werden 40 Stellplätze.

4 Stellplätze werden auf dem privaten Baugrundstück östlich vor dem Bürotrakt ausgewiesen.

36 Stellplätze werden außerhalb des Geltungsbereiches, entlang der inneren Umfahrtsstraße gegenüber der am Fuß der an der Nordseite gelegenen Böschung liegenden bestehenden Stellplätze, in Form von zusätzlichen Senkrechtparkbuchten, ausgewiesen.

Der Überhang von 15 Stellplätzen wird als Besucherplätze angeboten.