

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Eisenbahnstraße 10



Begründung, Hinweise,
Textfestsetzungen
Fassung 10. Oktober 2002



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

EISENBAHNSTRASSE 10
KARLSRUHE-GRÖTZINGEN



VORHABENTRÄGER:

EFS ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU MBH
STEPHANIESTRASSE 15
76133 KARLSRUHE

VERFASSER:

THORSTEN LICHY . ARCHITEKT
STEPHANIESTRASSE 15
76133 KARLSRUHE
TEL 0721 . 985.1063
FAX 0721 . 985.1064

KARLSRUHE DEN 03.05.2001
FASSUNG VOM 10.10.2002

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBAHNSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN

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

am 23.07.2002

Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungs-
plans) gemäß §3 Abs. 2 BauGB, §74 Abs. 7
LBO

vom 19.08.2002 bis 20.09.2002

Satzungsbeschuß gemäß §10 Abs. 1 BauGB

am 17.12.2002

AZ
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§10 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Karlsruhe, den

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung
des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, den 08.01.2003.

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 24.01.2003

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht
bereitgehalten (§10 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

ab 24.01.2003

INHALTSVERZEICHNIS

A. BEGRÜNDUNG (beigefügt)	Seite 4
B. HINWEISE (beigefügt)	Seite 10
C. FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	Seite 13
D. PLANZEICHNUNG M 1/1.000	Seite 17

ANLAGEN:

1. AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1/10.000
2. ÜBERSICHTSPLAN M 1/10.000
3. LAGEPLAN M 1/2.000
4. PROJEKTPLAN M 1/1.000
5. GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1/500
6. GRUNDRISS OBERGESCHOSS M 1/500
7. ANSICHTEN OST / WEST M 1/500
8. ANSICHTEN NORD / SÜD M 1/500
9. STELLPLATZBERECHNUNG

A. **BEGRÜNDUNG** (beigefügt)

1. **AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT**

Die Fa. TCG Herrmann GmbH & Co. KG plant die Neuansiedlung ihres Firmenstandortes in Bretten. Die dadurch im Ortskern von Grötzingen freiwerdende Fläche, Flurstück-Nr. 217 im Grundbuch von Karlsruhe-Durlach, Grundbuchblatt 10263, soll zur Gewährleistung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung als Einzelhandelsstandort im Bereich Lebensmittel herangezogen werden.

Der Einzelhandelsstandort soll als Kombination eines Lebensmitteldiscountmarktes der Fa. LIDL GmbH & Co. KG und eines Lebensmittelmarktes (Vollversorger) der Fa. SPAR Handels-AG ausgebildet werden, die Stellplatzanlage wird als gemeinsam genutzter Zwischenbereich geplant.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung des Lebensmittelvollversorgers auf dem östlichen Teilstück des Flurstücks mit der Nr. 217 zu schaffen und die verkehrliche Verträglichkeit im Rahmen eines Verkehrsgutachtens nachzuweisen. Die Einbeziehung der übrigen Grundstücke dient der planungsrechtlichen Festschreibung der bereits genehmigten Gebäude sowie der grünordnerischen Arrondierung der Maßnahme. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist jedoch nur die Errichtung des Lebensmittelmarktes auf dem östlichen Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 217.

2. **BAULEITPLANUNG**

2.1 **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (s. Anlage 1) stellt den Bebauungsplanbereich als gewerbliche Baufläche (G) dar. Die Planung kann nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Bebauungsplanbereich im Rahmen des laufenden Fortschreibungsverfahrens 2010 (im Entwurf noch als gemischte Baufläche (M) dargestellt) in ein Sondergebiet (SO) für Nahversorgung geändert. Insofern bedarf der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Baurechtsbehörde.

2.2 **Verbindliche Bauleitplanung**

Es besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

3. BESTANDSAUFNAHME

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 10.900 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Karlsruhe-Grötzingen. Es wird begrenzt durch die Eisenbahnstraße, Feindhag, die Pfinz und die Oberausstraße.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Bebauungsplangebiet ist fast vollständig überbaut bzw. durch Verkehrsflächen versiegelt. Im nördlichen Randbereich besteht eine ca. 2 m breite Bepflanzung mit vereinzelt Büschen/Sträuchern/Bäumen, im östlichen Randbereich befindet sich eine Grünfläche mit Rasenbepflanzung. Auf dieser Grünfläche ist eine Spielfläche für Tischtennis angelegt, welche von vier Birken umstanden ist.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 217 ist mit den Verwaltungs- und Produktionsgebäuden der Fa. TCG Herrmann GmbH & Co. KG bebaut, die Erschließung erfolgt über die Eisenbahnstraße. Auf dem Gelände werden Präzisionsdruckgußteile hergestellt.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 217 befindet sich im Eigentum der Fa. TCG Unternehmensverwaltungs GmbH.

Die Fa. LIDL Dienstleistungen GmbH & Co. KG hat über eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 217 am 04.07.2000 einen Kaufvertrag mit der TCG Unternehmensverwaltungs GmbH geschlossen. Auf dem westlichen Teil dieser Teilfläche plant die Fa. LIDL GmbH & Co. KG die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes. Für den östlichen Teil der Teilfläche besteht ein Käuferbenennungsrecht zu Gunsten der Fa. LIDL Dienstleistungen GmbH & Co. KG gegenüber der TCG Unternehmensverwaltungs GmbH.

Die Fa. LIDL Dienstleistungen wird den Vorhabenträger gegenüber der TCG Unternehmensverwaltungs GmbH als Käufer der östlichen Teilfläche benennen.

Die Grundstücke mit der Flurstücksnummer 217/5 (Geh- und Radweg) und 132/6 (Grünfläche) befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

3.5 Belastungen / Altlasten

Auf dem Grundstück werden Präzisionsdruckgußteile hergestellt. Die aus dieser Nutzung resultierenden Belastungen sind im geotechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Pfirrmann, Wörth am Rhein, vom 20.11.1999 beschrieben. Im Rahmen der Teilabbruchmaßnahme der bestehenden Bebauung und der Hofflächen wird durch die Fa. LIDL Dienstleistungen GmbH & Co. KG in Zusammenarbeit mit der Stadt Karlsruhe ein Rückbaukonzept erarbeitet und das Gelände sowie der verbleibende Gebäudeteil in einen, der neuen Nutzung angemessen Zustand versetzt.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Nutzung entspricht der im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe vorgesehenen Einordnung als gewerbliche Baufläche (G). Wegen der parallel geplanten Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes der Fa. LIDL GmbH & Co. KG ist jedoch die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für großflächigen Einzelhandel gemäß §11 BauNVO erforderlich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl im Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel gemäß §11 BauNVO soll in Anlehnung an die zulässige Obergrenze in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 17 BauNVO Abs. 1 von 0,8 nicht überschreiten. Die im Zuge der Abbruch- und Sanierungsmaßnahme vorgefundene tatsächliche Altlastensituation kann es jedoch, um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu verhindern, erforderlich machen, bestimmte Flächen zu versiegeln. Vorsorglich wird daher eine Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen, verbunden mit der Maßgabe, die Grundflächenzahl so gering wie möglich zu halten. Die im Gewerbegebiet (GE) maximal zulässige Geschößflächenzahl von 2,4 wird wesentlich unterschritten und 1,2 betragen.

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Planungsgebiet ist durch die Stadtbahnlinien S4 und S5 und durch die Buslinien 21 und 22 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die folgenden Haltestellen liegen in der Umgebung des Planungsgebietes:

Oberausstraße	S4 / S5	Entfernung ca. 250 m
Bahnhof Grötzingen	S4 / S5 / B22	Entfernung ca. 600 m
Augustenberg	B22	Entfernung ca. 300 m
Büchelbergstraße	B21	Entfernung ca. 400 m
Rathaus Grötzingen	B21	Entfernung ca. 500 m

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Eisenbahnstraße erreichbar. Sowohl PKW, als auch LKW-Erschließung erfolgen über diese Straße.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf einem zwischen den beiden Lebensmittelmärkten geplanten Parkplatz untergebracht werden. Durch die gemeinsame Nutzung durch beide Märkte wird eine Reduzierung der Stellplatzanzahl gegenüber zwei alleinstehenden Objekten um ca. 30% erreicht, ohne daß jedoch Engpässe entstehen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet sowohl über die Eisenbahnstraße als auch über den nördlich des Plangebietes parallel zur Pfinz verlaufenden Fuß- und Radweg zu erreichen. Von dieser wichtigen Fußgänger- und Radfahrerverbindung innerhalb des Ortsteils Grötzingen sollen zwei Übergänge zum Parkplatz errichtet werden, um eine direkte fußläufige Anbindung des Gebietes nördlich der Pfinz zu gewährleisten.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die Eisenbahnstraße an die Wasser-, Strom- und Gasversorgung angeschlossen werden. Die Erschließungsmaßnahmen werden mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

Das Gebiet wird über den Kanal im nördlich des Areals gelegenen Geh- und Radweg entwässert.

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation soll unbelastetes Regenwasser (Außenanlage und Dachflächen) in die Pfinz eingeleitet werden. Die Maßnahme wird mit dem Umweltamt abgestimmt.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind in der Planzeichnung festgelegt und können über die Parkplatzanlage an- und abgefahren werden.

4.3.6 Verkehrsaufkommen

Die Verträglichkeit des im Rahmen der Maßnahme zu erwartenden Verkehrs wurde vom Ingenieurbüro Koehler Leutwein und Partner, Karlsruhe, untersucht, die Untersuchungsergebnisse wurden mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe abgestimmt. Unter Berücksichtigung der bereits geplanten Aufweitung der aus der Unterführung auf die Eisenbahnstraße mündenden Fahrspur ist die Verträglichkeit des entstehenden Verkehrs gewährleistet.

4.4 Gestaltung

Die auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 217 bestehende Bebauung wird bis auf das Verwaltungsgebäude und den östlichen Teil der zweigeschossigen Produktionshalle abgerissen. Der verbleibende Teil der Produktionshalle wird auf der südlichen Seite um einen eingeschossigen Anbau, welcher den Eingangsbereich, die Bäckerei und die Vorkassenzone aufnimmt, und auf der Nordseite um einen ebenfalls eingeschossigen Anbau, welcher die Anlieferung aufnimmt, erweitert. Die bestehende Halle nimmt im Erdgeschoß die Verkaufsflächen von Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt auf. Im rückwärtigen Bereich sind die Neben- und Lagerräume angeordnet. Die Büro- und Sozialräume für den Lebensmittelmarkt befinden sich im Obergeschoß. Darüberhinaus sind im Obergeschoß auf den verbleibenden Flächen zwei Büroeinheiten angeordnet, welche über außenliegende Treppen vom Parkplatz bzw. von der Ostseite erschlossen werden.

Die Fassadenaufteilung des Bestandsgebäudes wird beibehalten bzw. ergänzt, die Fassade wird saniert. Die Fassaden des neugebauten Eingangsbereiches und der Anlieferung werden in der Materialwahl vom Bestand abgesetzt, in diesem Bereich ist eine horizontal gegliederte Holzfassade vorgesehen. Der Eingangsbereich erhält eine großzügige Verglasung.

Alle Gebäudeteile erhalten Flachdächer. Die Flachdächer der neu zu errichtenden Bauteile sollen begrünt werden.

4.5 Grünordnung

4.5.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebote

Im Rahmen der Neubebauung wird entlang der Eisenbahnstraße ein Grünzug (PFG 1) eingerichtet. Die Parkplatzanlage wird zwischen den Parkreihen mit großkronigen Bäumen im Abstand von ca. 7,50 m (PFG 2) versehen. Entlang des parallel zur Pfinz verlaufenden Fußweges wird eine dichte Bepflanzung als Sichtschutz (PFG 3) ausgeführt.

4.5.2 Eingriff in die Natur / Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Neubebauung und Neuanlage der Außenbereiche wird die Situation aus grünordnerischer Sicht erheblich verbessert, so daß Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBAHNSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN

5. STATISTIK

5.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche: ca. 10.900 m²

Projektbereich:
gegliedert in: ca. 3.482 m²

Überbaute Fläche: ca. 1.612 m²

Befestigte Fläche: ca. 1.159 m²

Nichtbefestigte / Grünflächen: ca. 711 m²

5.2 Geplante Bebauung

Bruttogeschoßfläche: ca. 2.155 m²

6. 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 Bebauungsplanes das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung nach §19 BauGB vorgeschrieben.

7. KOSTEN

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Karlsruhe keine Kosten.

8. DURCHFÜHRUNG

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B. HINWEISE (beigefügt)

1. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Für Entwässerung und Abfallbeseitigung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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

Unbelastetes Niederschlagswasser soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, entsprechend der geltenden Regelung gemäß §45b Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg dezentral auf dem jeweiligen Grundstück (oder evtl. mit zentralen Anlagen) über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden.

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 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.

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 Zisternen 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. 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.

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, Umweltamt, Adlerstraße 20a, 76133 Karlsruhe, mitzuteilen.

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 (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. PRIVATE LEITUNGEN

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. BARRIEREFREIES BAUEN

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§3 Abs. 4 und §39 LBO).

C. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS, BESTEHEND AUS ZEICHNERISCHEN
UND TEXTLICHEN REGELUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) 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).

Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet (SO) gemäß §11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Lebensmittel und Getränke sowie Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren (nahversorgungsrelevante Sortimente). Die Verkaufsfläche je Betrieb darf 1.200 m² nicht überschreiten.

1.1.2 Flächen für Stellplätze

Stellplätze dürfen nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen angelegt werden, geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sowie die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird abweichende (a) Bauweise festgesetzt; offen, jedoch Gebäudelängen bis 60 m zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebote

Die im zeichnerischen Teil als vorhanden gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

An den im zeichnerischen Teil festgelegten Baumstandorten sind großkronige standorttypische Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können zugelassen werden.

Entlang der Eisenbahnstraße ist ein Grünzug mit großkronigen standorttypischen Laubbäumen (PFG 1) einzurichten. Die Parkplatzanlage ist zwischen den Parkreihen mit großkronigen standorttypischen Bäumen im Abstand von ca. 7,50 m (PFG 2) zu versehen. Entlang des parallel zur Pfingst verlaufenden Fußweges ist eine dichte Heckenbepflanzung als Sichtschutz (PFG 3) auszuführen.

Alle im zeichnerischen Teil als zu erhaltend und zu pflanzend gekennzeichneten Bäume und Hecken sind zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzung zu ersetzen. In Bereichen, in denen die Erhaltung von vorhandenen Bäumen oder Neupflanzungen auf Grund der tatsächlich vorgefundenen Altlastensituation nicht möglich sein sollte bzw. einen unvermeidbaren Aufwand erfordern würde, kann darauf verzichtet werden.

1.5 Grundstücksteilungen

Grundstücksteilungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Karlsruhe.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wandhöhe

Die Wandhöhen sind im zeichnerischen Teil festgelegt.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Die Wandhöhen dürfen durch notwendige technische Einrichtungen wie z. B. Kamine, Entrauchungseinrichtungen etc. mit dem zur Funktion erforderlichen Maß überschritten werden.

2.1.2 Dächer

Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 25° sind zulässig. Vordächer mit einer Tiefe von maximal 3,00 m sind zulässig. Neu zu errichtende Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

2.1.3 Fassaden

Die Gebäude sind mit nichtreflektierenden Fassadenmaterialien zu versehen.

2.2 Werbeanlagen

Außenwerbungen am Gebäude sind zulässig. Sie dürfen den oberen Attikarand nicht überragen. Außenwerbung in Form von Fahnenmasten und Werbeschildern an den Parkplatzeinfahrten sind zulässig. Fahnenmasten an den Parkplatzeinfahrten dürfen eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten. Werbeschilder an den Parkplatzeinfahrten dürfen eine Größe von 2,00 m auf 2,00 m nicht überschreiten. Je Parkplatzeinfahrt sind maximal drei Fahnenmasten und ein Werbeschild zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie drehbare Werbeträger sind nicht zulässig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der Bebauungsgrenze bzw. der Grenze der Verkehrsfläche und dem öffentlichen Straßenraum. Sie ist als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigung ist ein maximal 2,00 m hoher Maschendrahtzaun zur Sicherung von Funktions- und Lagerflächen zulässig.

2.3.3 Abfallbehälterstandorte

Abfallbehälterstandorte sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig.

2.3.4 Feuerwege, Grundstückszufahrten

Die ausreichende Anfahrbarkeit der Gebäude durch die Feuerwehr ist über die Eisenbahnstraße, die Parkplatzanlage sowie den parallel zur Pfingst verlaufenden Fußweg zu gewährleisten.

2.4 Antennenanlagen, Satellitenschüsseln

Satellitenschüsseln sind zulässig auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern. Der Aufstellungsort ist so zu wählen, daß die Satellitenschüssel von jeder Dachkante mindestens den zehnfachen Abstand der Höhe der Anlage aufweist.

Je Betrieb ist eine Satellitenschüssel zulässig. Eine Wandanbringung von Satellitenschüsseln ist nicht zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

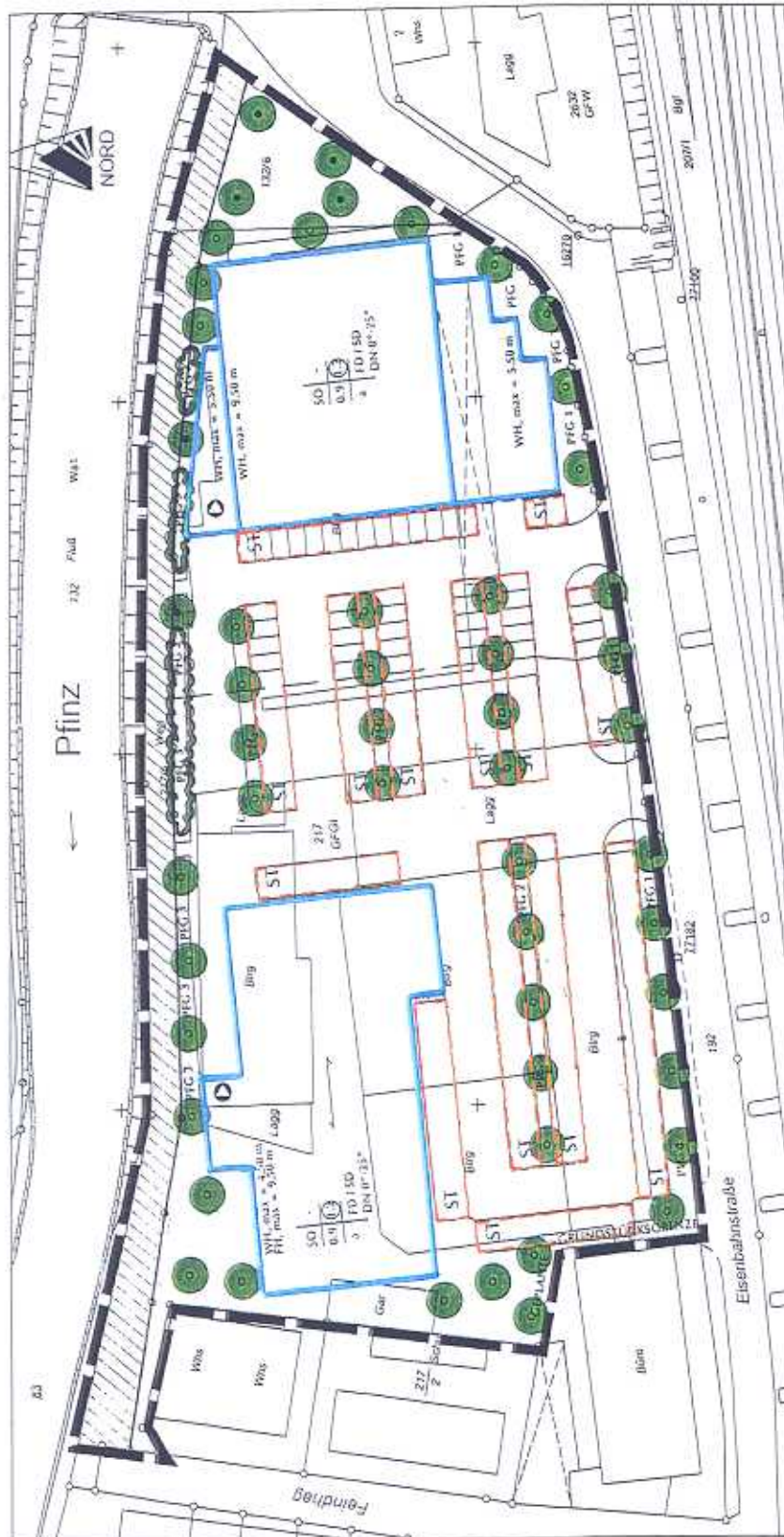
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Die Anlagen 1 – 9 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBAHNSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN

D. PLANZEICHNUNG M 1/1000



ZEICHENERKLÄRUNG

SO	SONDERGEBIET EINZELHANDEL									
a	ABWEICHENDE BAUWEISE									
FD / SD	FLACHDACH / SATTELDACH									
DN	DACHNEIGUNG									
WH	WANDHÖHE									
FH	FIRSTHÖHE									
↔	HAUPTFRISTRICHTUNG									
—	BAUGRENZEN									
—	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE									
▨	VERKEHRS- FLÄCHEN									
▨	FUSSWEGE									
⊙	ABFALLBEHÄLTER									
⊙	ZU ERHALTENDE BÄUME									
⊙	ANPFLANZEN VON BÄUMEN									
⊙	ANPFLANZEN VON HECKEN									
PFG 1-3	PFLANZGEBÜT (S. TEXT)									
ST	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE									
—	GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES									
<table border="1"> <tr> <td>BAUGEBIET</td> <td>ZONEN-NR.</td> <td>ZEICHEN</td> </tr> <tr> <td>GRUND- FLÄCHEN- ZAHL</td> <td>GESCHOSS- FLÄCHEN- ZAHL</td> <td>BAU- WEISE</td> </tr> <tr> <td>BAU- WEISE</td> <td>DACH- NEIGUNG</td> <td></td> </tr> </table>	BAUGEBIET	ZONEN-NR.	ZEICHEN	GRUND- FLÄCHEN- ZAHL	GESCHOSS- FLÄCHEN- ZAHL	BAU- WEISE	BAU- WEISE	DACH- NEIGUNG		NUTZUNGSSCHABLONE
BAUGEBIET	ZONEN-NR.	ZEICHEN								
GRUND- FLÄCHEN- ZAHL	GESCHOSS- FLÄCHEN- ZAHL	BAU- WEISE								
BAU- WEISE	DACH- NEIGUNG									

VORHABENTRÄGER

EF5 GmbH
STEPHANENSTRASSE 15
76133 KARLSRUHE

PLANVERFASSER

THORSTEN LICHTY
ARCHITEXT
STEPHANENSTRASSE 15
76133 KARLSRUHE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBAHNSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN

PLANVERFASSER:

THORSTEN LICHY
ARCHITEKT

STEPHANIENSTRASSE 15
76133 KARLSRUHE
TEL. 0721.9851063
FAX 0721.9851064

THORSTEN LICHY
ARCHITEKT
STEPHANIENSTRASSE 15
76133 KARLSRUHE

VORHABENTRÄGER:

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
FÜR STÄDTEBAU MBH
STEPHANIENSTRASSE 15
76133 KARLSRUHE
TEL 0721.9851063
FAX 0721.9851064

EFS ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU mbH
STEPHANIENSTRASSE 15
76133 KARLSRUHE

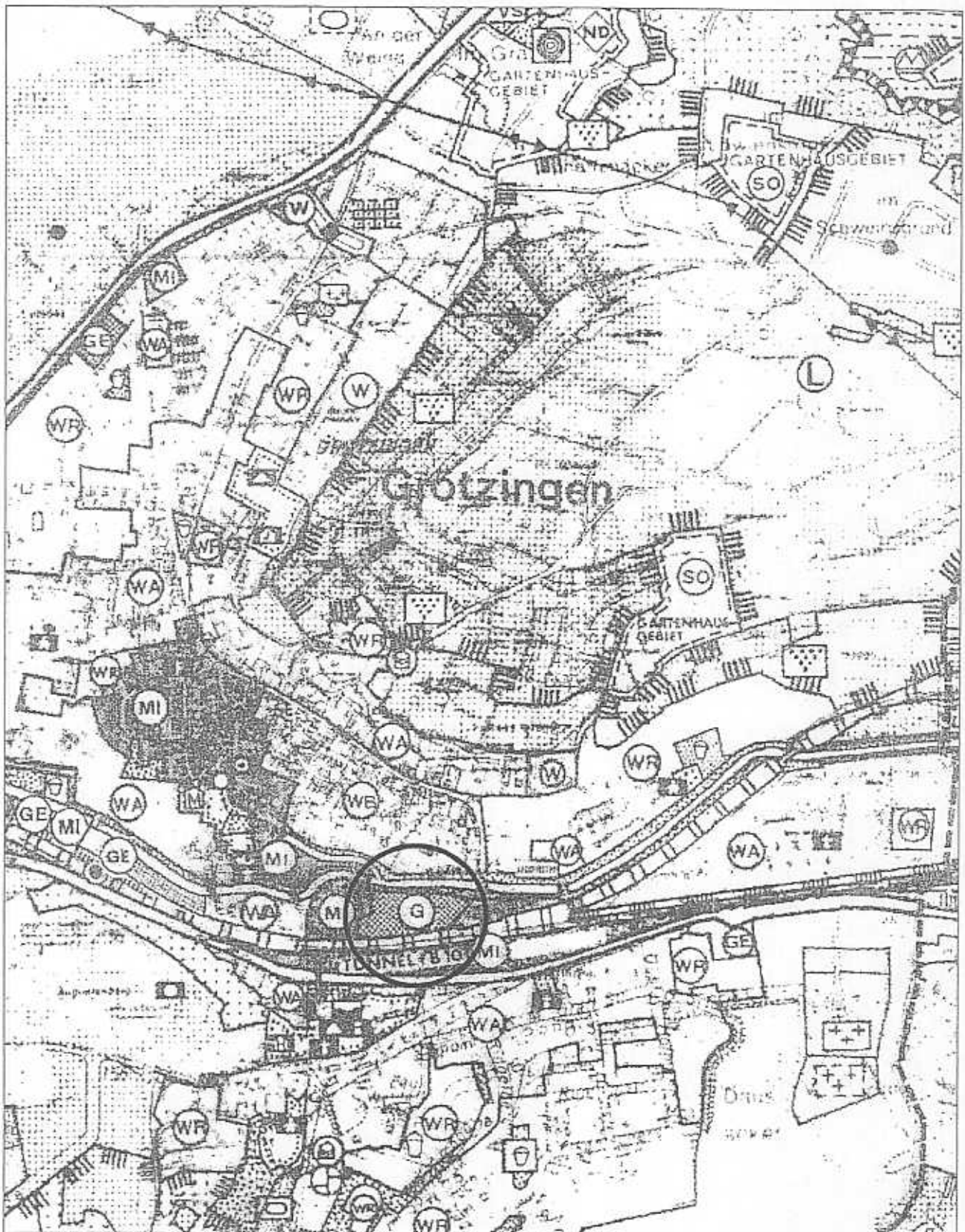
STADTPLANUNGSAMT:

STADTDIREKTOR
RUDOLF SCHOTT
LAMMSTRASSE 7
76124 KARLSRUHE

Handwritten signature: Schott

Handwritten signature: [unclear]

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBAHNSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN



AUZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NACHBARSCHAFTSVERBAND KARLSRUHE
M 1/10.000

ANLAGE 1

KARLSRUHE DEN 03.05.2001
FASSUNG VOM 10.10.2002

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBAHNSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN

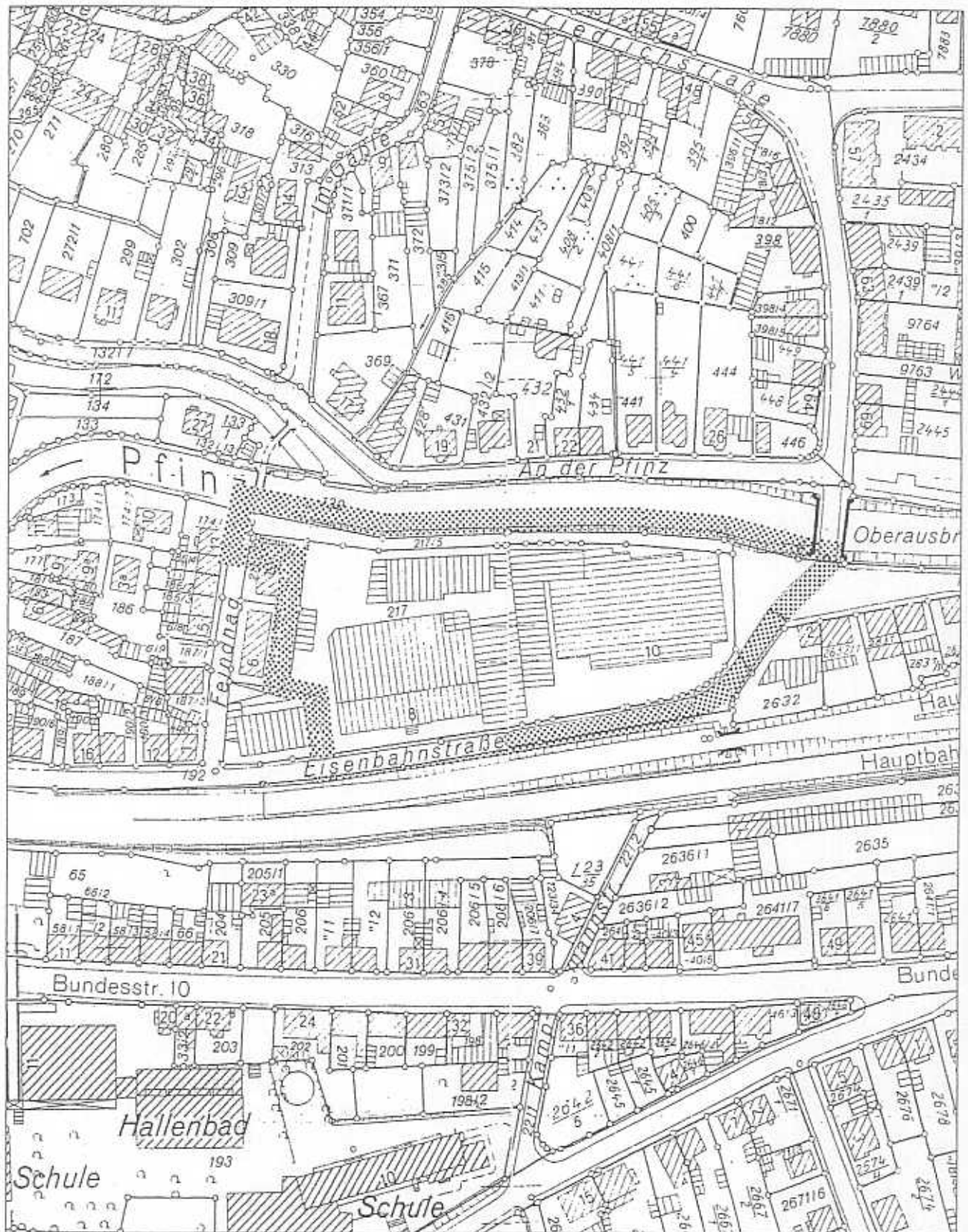


ÜBERSICHTSPLAN
M 1/10.000

ANLAGE 2

KARLSRUHE DEN 03.05.2001
FASSUNG VOM 10.10.2002

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBahnSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN

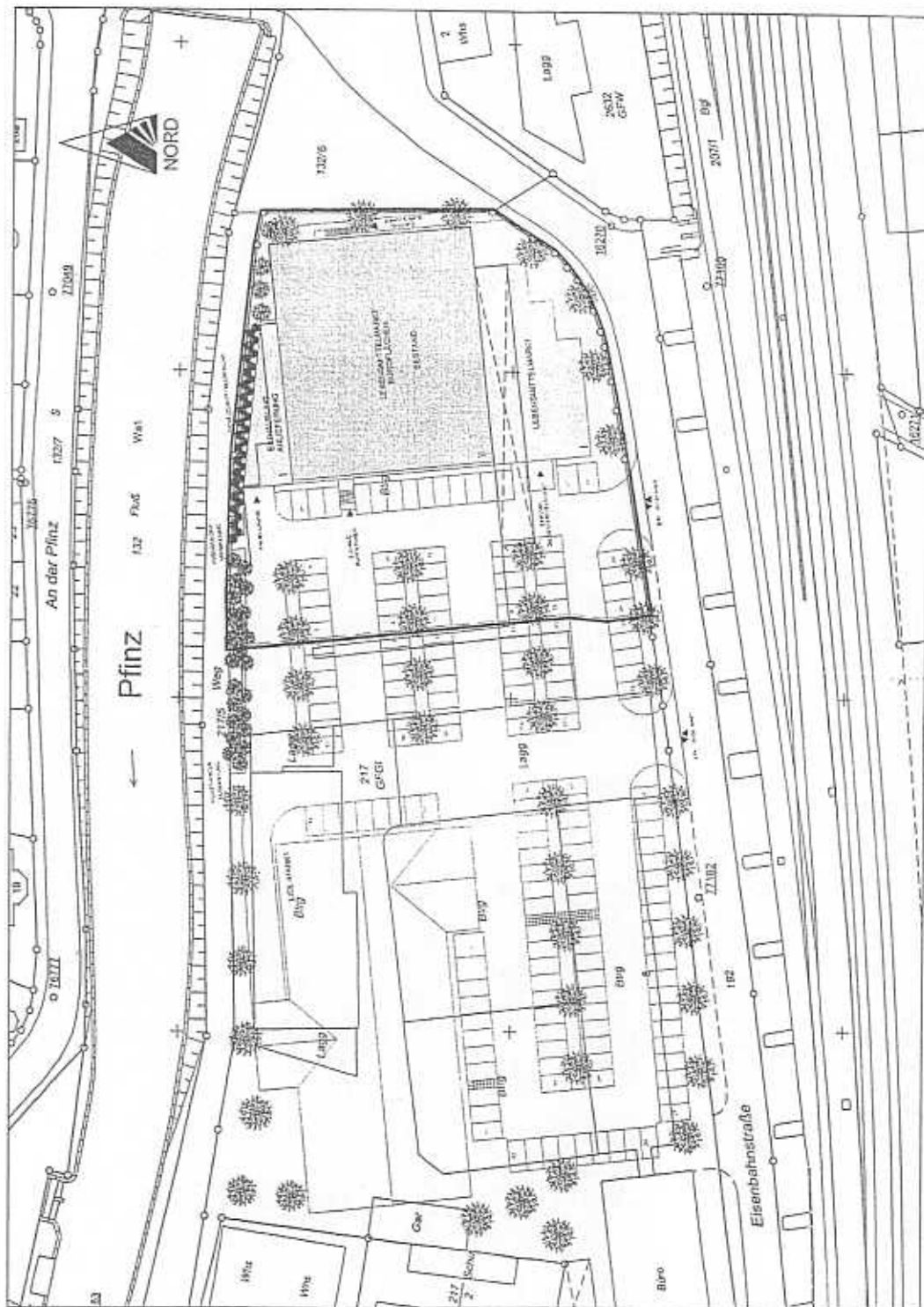


LAGEPLAN
M 1/2000

ANLAGE 3

KARLSRUHE DEN 03.05.2001
FASSUNG VOM 10.10.2002

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBahnSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN

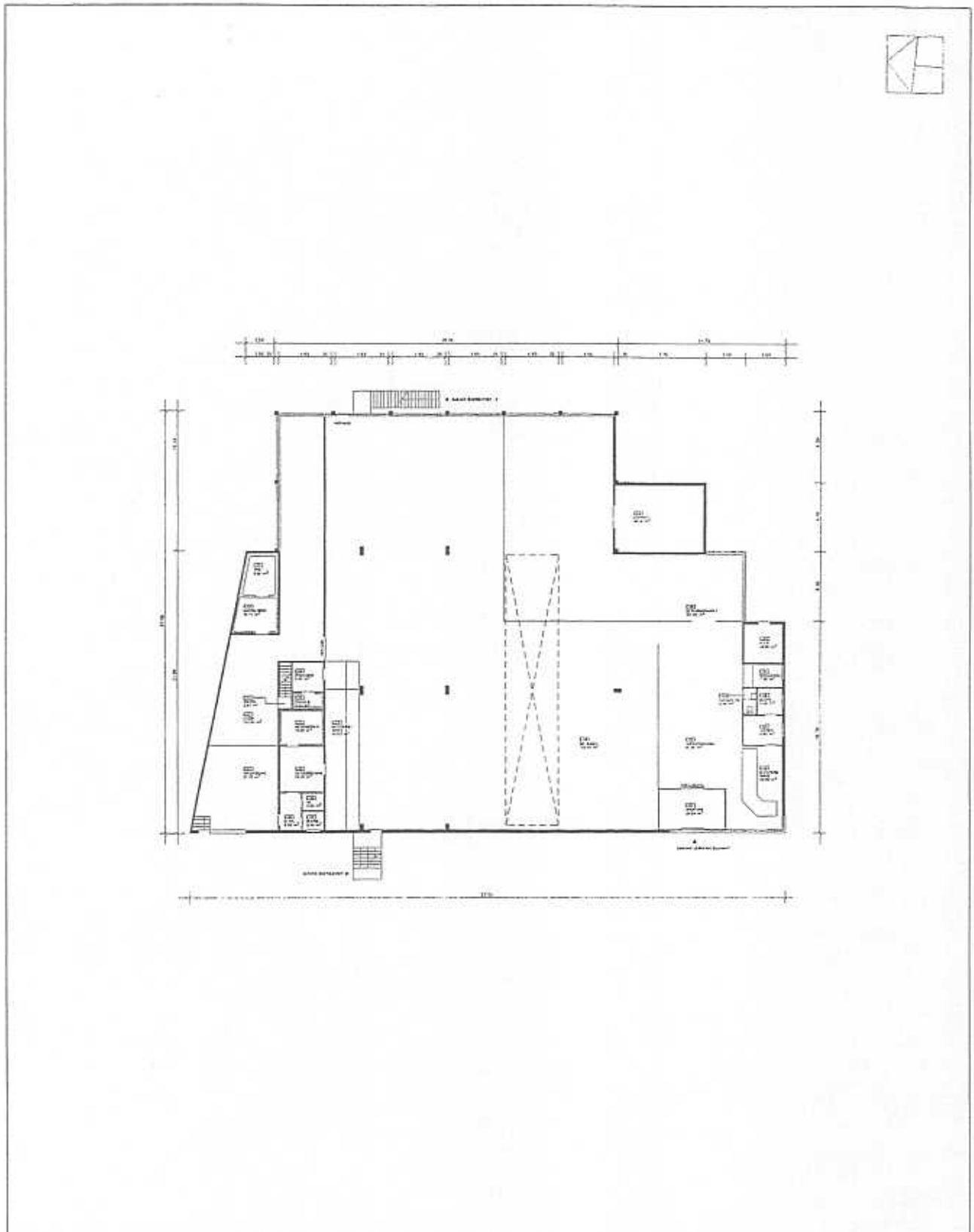


PROJEKTPLAN
M 1/1000

ANLAGE 4

KARLSRUHE DEN 03.05.2001
FASSUNG VOM 10.10.2002

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBAHNSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN

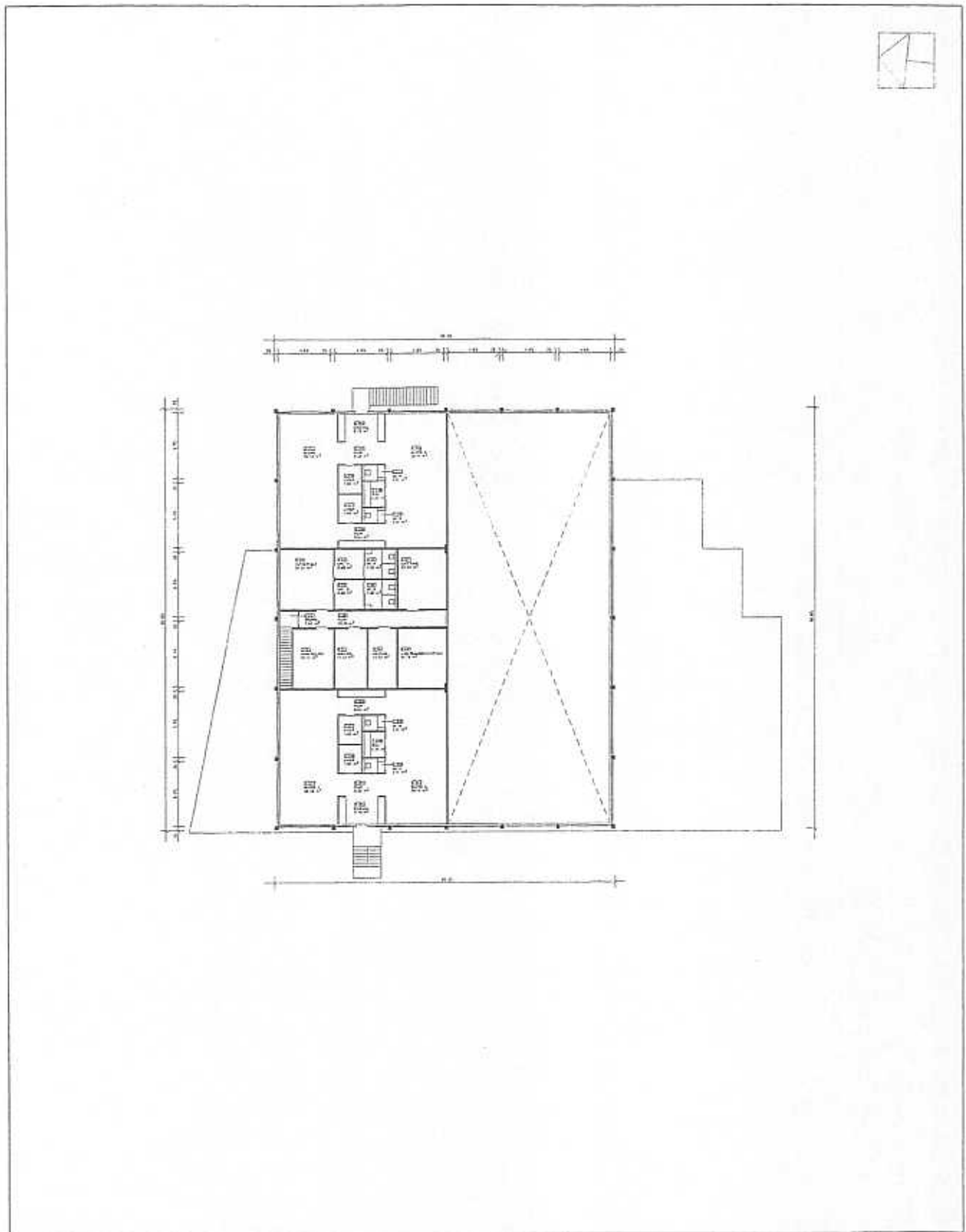


GRUNDRISS ERDGESCHOSS
M 1/500

ANLAGE 5

KARLSRUHE DEN 03.05.2001
FASSUNG VOM 10.10.2002

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBAHNSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN

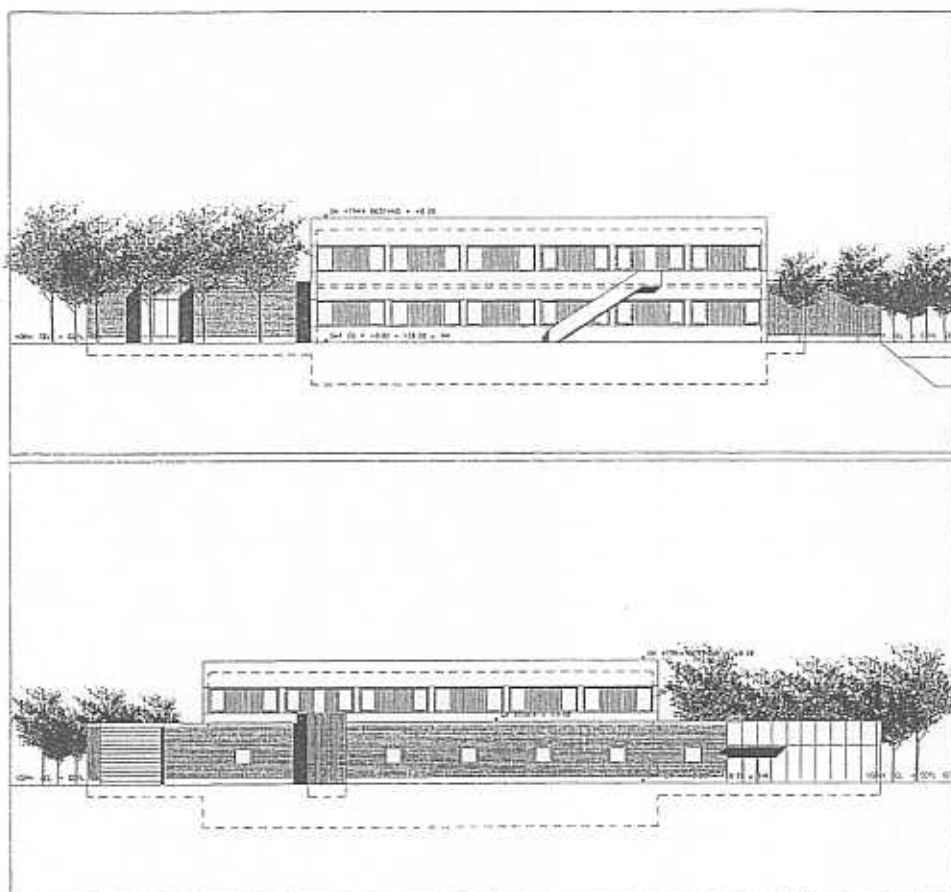


GRUNDRISS OBERGESCHOSS
M 1/500

ANLAGE 6

KARLSRUHE DEN 03.05.2001
FASSUNG VOM 10.10.2002

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBAHNSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN

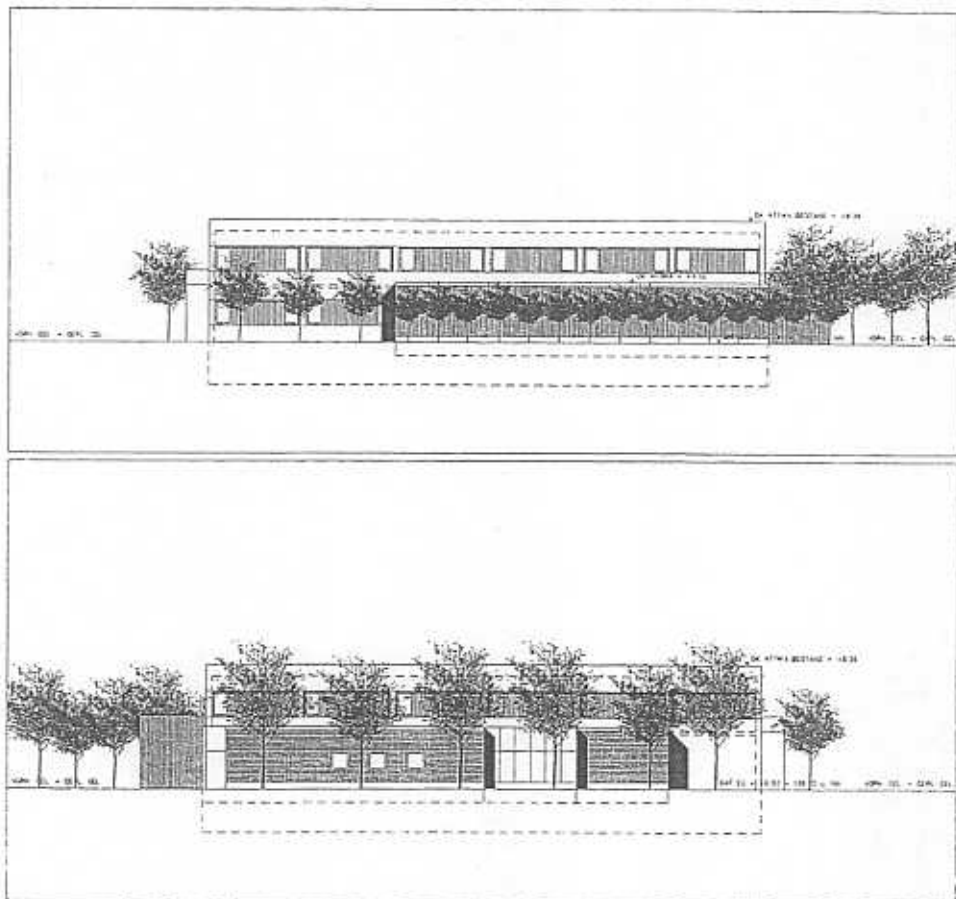


ANSICHTEN OST / WEST
M 1/500

ANLAGE 7

KARLSRUHE DEN 03.05.2001
FASSUNG VOM 10.10.2002

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBAHNSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN



ANSICHTEN NORD / SÜD
M 1/500

ANLAGE 8

KARLSRUHE DEN 03.05.2001
FASSUNG VOM 10.10.2002

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
EISENBAHNSTRASSE 10, KARLSRUHE-GRÖTZINGEN

BERECHNUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE

ANLAGE 9

KARLSRUHE DEN 03.05.2001
FASSUNG VOM 10.10.2002

Berechnung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

zum Bauantrag des/der (Name, Vorname) E F S ENTW. GESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU mbH		Bauort KARLSRUHE, GRÖTZINGEN	Datum d. Bauantrags	
Bauvorhaben GESCHÄFTSHAUS EISENBAHNSTRASSE 10		Baugrundstück EISENBAHNSTRASSE 10 FLURSTÜCK 217	Bauantr.verz.	
			Nr.	

A. Nutzungsart und Größe der Anlage

Richtzahlen		Vorhaben				
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Umfang	Berechn.-faktor	notw. Stellplätze	Bemerkungen
0	Wohngebäude					
0.1	gemäß § 37 LBO	1 Stpl. je Wohnung	_____ Plätze			
0.2	gemäß Bebauungsvorschriften		_____ Plätze			
1	Wohnheime					
1.1	Altenheime	1 Stpl. je 10-15 Plätze, mind. 3 Stpl.	_____ Plätze			
1.2	Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 10-15 Plätze, mind. 3 Stpl.	_____ Plätze			
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 20 Plätze, mind. 2 Stpl.	_____ Plätze			
1.4	Sonstige Wohnheime	1 Stpl. je 2-5 Plätze, mind. 2 Stpl.	_____ Plätze			
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ¹⁾					
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30-40 m ² Büronutzfläche ¹⁾ , mind. 1 Stpl.	220 m ² Büronutzfläche ¹⁾	30,0	8	
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.)	1 Stpl. je 20-30 m ² Nutzfläche, mind. 3 Stpl.	_____ m ² Nutzfläche			
3	Verkaufsstätten ²⁾					
3.1	Verkaufsstätten bis 700 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stpl. je 30-50 m ² Verkaufsnutzfläche ²⁾ , mind. 2 Stpl. je Laden	_____ m ² Verkaufsnutzfläche ²⁾			
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 700 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stpl. je 10-30 m ² Verkaufsnutzfläche ²⁾	1.007 m ² Verkaufsnutzfläche ²⁾	10,0	101	
4	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen					
4.1	Versammlungsstätten	1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze	_____ Sitzplätze			
4.2	Kirchen	1 Stpl. je 10-40 Sitzplätze	_____ Sitzplätze			
5	Sportstätten ³⁾					
5.1	Sportplätze	1 Stpl. je 250 m ² Sportfläche ³⁾ , zusätzl. 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	_____ m ² Sportfläche ³⁾ und Besucherplätze			
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m ² Sportfläche ³⁾ , zusätzl. 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	_____ m ² Sportfläche ³⁾ und Besucherplätze			
5.3	Fitneßcenter	1 Stpl. je 25 m ² Sportfläche ³⁾	_____ m ² Sportfläche ³⁾			
5.4	Freibäder	1 Stpl. je 200-300 m ² Grundstücksfläche	_____ m ² Grundstücksfläche ³⁾			
5.5	Hallenbäder	1 Stpl. je 5-10 Kleiderabl., zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	_____ Kleiderablagen und Besucherplätze			
5.6	Tennisanlagen	3-4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	_____ Spielfelder und Besucherplätze			
5.7*	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	_____ Bahnen			
5.8*	Bootshänger und Bootslegeplätze	1 Stpl. je 2-3 Boote	_____ Boote			
5.9*	Reitanlagen	1 Stpl. je 4 Pferde-einstellplätze	_____ Pferde-einstellplätze			

¹⁾ Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

²⁾ Nicht zur Verkaufsnutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Ausstellungsflächen, Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

³⁾ Nicht zur Sportfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Umkleeräume, Geräteräume, Funktionsflächen für betriebstechn. Anlagen, Verkehrsflächen.

Richtzahlen		Vorhaben				
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Umfang	Berechn.-faktor	notw. Stellplätze	Bemerkungen
6	Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsgaststätten					
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 6-12 m ² Gastraum	_____ m ² Gastraum			
6.2*	Tanzlokale, Discotheken	1 Stpl. je 4-8 m ² Gastraum	_____ m ² Gastraum			
6.3	Spielhallen	1 Stpl. je 10-20 m ² Nutzfläche des Aufstellraums, mind. 3 Stpl.	_____ Nutzfläche des Aufstellraums			
6.4*	Hotels, Pensionen, Kurhelme und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2-6 Betten	_____ Betten			
6.5	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	_____ Betten			
7	Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen					
7.1	Universitätskliniken, ähnliche Lehrkrankenhäuser	1 Stpl. je 2-3 Betten	_____ Betten			
7.2*	Krankenhäuser, Kureinrichtungen	1 Stpl. je 3-6 Betten	_____ Betten			
7.3	Pflegeheime	1 Stpl. je 10-15 Betten, mind. 3 Stpl.	_____ Betten			
8	Schulen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche					
8.1	Grund- und Hauptschulen	1 Stpl. je 30 Schüler	_____ Schüler			
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen	1 Stpl. je 25 Schüler, zusätzl. 1 Stpl. je 10-15 Schüler über 18 J.	_____ Schüler unter 18 J. und _____ Schüler über 18 J.			
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 20 Schüler, zusätzl. 1 Stpl. je 3-5 Schüler über 18 J.	_____ Schüler unter 18 J. und _____ Schüler über 18 J.			
8.4*	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	_____ Schüler			
8.5	Fachhochschulen, Hochschulen, Berufsakademien	1 Stpl. je 2-4 Studierende	_____ Studierende			
8.6	Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1 Stpl. je 20-30 Kinder, mind. 2 Stpl.	_____ Kinder			
8.7	Jugendfreizeitheime und dgl.	1 Stpl. je 15 Besucherpl.	_____ Besucherplätze			
9	Gewerbliche Anlagen *)					
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50-70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *)	_____ m ² Nutzfläche *) _____ oder _____ Beschäftigte *)			
9.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 Stpl. je 120 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *)	_____ m ² Nutzfläche *) _____ oder _____ Beschäftigte *)			
9.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80-100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte *)	_____ m ² Nutzfläche *) _____ oder _____ Beschäftigte *)			
9.4*	Kraftfahrzeugwerkstätten, Tankstellen mit Wartungs- oder Reparaturständen	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	_____ Wartungs- oder Reparaturstände			
9.5*	Kraftfahrzeugwaschanlagen	3 Stpl. je Waschplatz	_____ Waschplätze			
9.6	Reifenhandelsbetriebe mit Montageständen	2-3 Stpl. je Montagestand	_____ Montagestände			
10	Verschiedenes					
10.1*	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	_____ Kleingärten			
10.2*	Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m ² Grundstücksfläche, mind. 10 Stpl.	_____ m ² Grundstücksfläche			
Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze nach Nutzungsart und Größe					109	

*) Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.

*) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

B. Berücksichtigung des ÖPNV

Bei den mit * gekennzeichneten Nutzungsarten ist eine Minderung nicht zulässig.
Je Spalte bitte maximal ein Kriterium auswählen.

Punkte je Kriterium	Erreichbarkeit ⁶⁾	Dichte der Verkehrsmittel	Leistungsfähigkeit ⁷⁾ (Taktfolge werktags 6-19 h)	Attraktivität	
1	mind. eine Haltestelle des ÖPNV in R = > 500 m - max. 600 m	mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie	Takt max. 15 min.	Bus überwiegend auf eigener Busspur	
2	mind. eine Haltestelle des ÖPNV in R = > 300 m - max. 500 m	mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 10 min.	Straßenbahn, Stadtbahn	
3	mind. eine Haltestelle des ÖPNV in R = max. 300 m	mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 5 min.	Schienenschnellverkehr (S-Bahn, Stadtbahn) m. eigenem Gleiskörper	
	3	3	2	3	Σ 11

- 6) Auswählen nach der geringsten Entfernung. Besonderheiten, die die Erreichbarkeit beschränken (wie Eisenbahnlinien oder Flußläufe), sind zu berücksichtigen.
7) Kürzester Takt des leistungsfähigsten Verkehrsmittels.

Erläuterungen (z.B. welche Linien, Taktzeiten, usw.):

<ul style="list-style-type: none"> - S-BAHNHALTESTELLE OBERAUSSTRASSE IN CA. 250 m ENTFERNUNG, - MEHR ALS 2 BUS-/BAHNLINIEN (S4, S5, BUSLINIE 21, BUSLINIE 22), - TAKT LINIE S5, 10 MIN., - S-BAHN AUF EIGENEM GLEISKÖRPER

C. Berechnung der Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze

Nach der bei Abschnitt A. ermittelten Zwischensumme sind entsprechend der erreichten Punktzahl folgende Stellplätze nachzuweisen:

Punktzahl (von B.)	Anteil (%-Zahl bezogen auf Summe von A.)	Stellplätze erforderlich	Stellplätze nachgewiesen	Stellplätze fehlen	Stellplätze abzulösen
			Stellplätze/Garagen		
< 4 Punkte	100 %				
4 - 6 Punkte	80 %				
7 - 9 Punkte	60 %				
10 - 11 Punkte	40 %	44	44/0	0	0
12 Punkte	30 %				

Erläuterungen (ggf. weitere Seite verwenden):

--	--

Berechnet Ort, Datum	Geprüft Ort, Datum
Unterschrift	Unterschrift

Bekanntmachung

Plan tritt in Kraft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Eisenbahnstraße 10“ in Karlsruhe-Grötzingen

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat am 17. Dezember 2002 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Eisenbahnstraße 10“ in Karlsruhe-Grötzingen mit seinen

- bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu erlassenen Rechtsverordnungen sowie den
- örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)

aufgrund § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO jeweils als Satzung beschlossen.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus einem zeichnerischen und textlichen Teil vom 03.05.2002 in der Fassung vom 10.10.2002.

Ab sofort kann der Bebauungsplan mit seiner gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügten Begründung beim Stadtplanungsamt, Lammstraße 7, in Karlsruhe, 1. OG, Zimmer D 113, während der Dienststunden von jedermann gebührenfrei eingesehen werden. Auf Verlangen wird über seinen Inhalt Auskunft gegeben.

Mit dieser Bekanntmachung, die eine ansonsten für Satzungen vorgeschriebene Veröffentlichung ersetzt, tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Hinweise:

a) Heilungsvorschriften

1. Bauplanungsrechtliche Vorschriften

Unbeachtlich bleiben

1.1 die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB über

- die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, § 4, § 4 a und § 13,
- den Erläuterungsbericht und die Begründung des Bebauungsplanes sowie seines Entwurfes nach § 3 Abs. 2, § 9 Abs. 8

oder

1.2 Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1.1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 1.2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Karlsruhe geltend gemacht werden; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Vorschriften der Gemeindeordnung

Sollte der Bebauungsplan unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO) oder anderer auf der GO beruhender Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sein, bleiben derartige Verletzungen unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung gegenüber der Stadt Karlsruhe schriftlich geltend gemacht werden. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen. Eine Bindung an die genannte Frist besteht jedoch nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind;
2. der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GO widersprochen oder die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss vor Ablauf der Jahresfrist beanstandet hat
3. die Verletzung bereits von einem Dritten schriftlich fristgerecht geltend gemacht wurde.

Werden Verletzungen nicht fristgerecht geltend gemacht, und liegt auch kein Fall der Ziffer 1 und 3 vor, gilt die Satzung als von Anfang an gültig zustande gekommen (§ 4 Abs. 4 GO).

b) Fälligkeit und Erlöschen evtl. Entschädigungsansprüche

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Karlsruhe beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die vorbezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird (§ 44 Abs. 4 BauGB).

Karlsruhe, den 16.01.2003

Der Oberbürgermeister