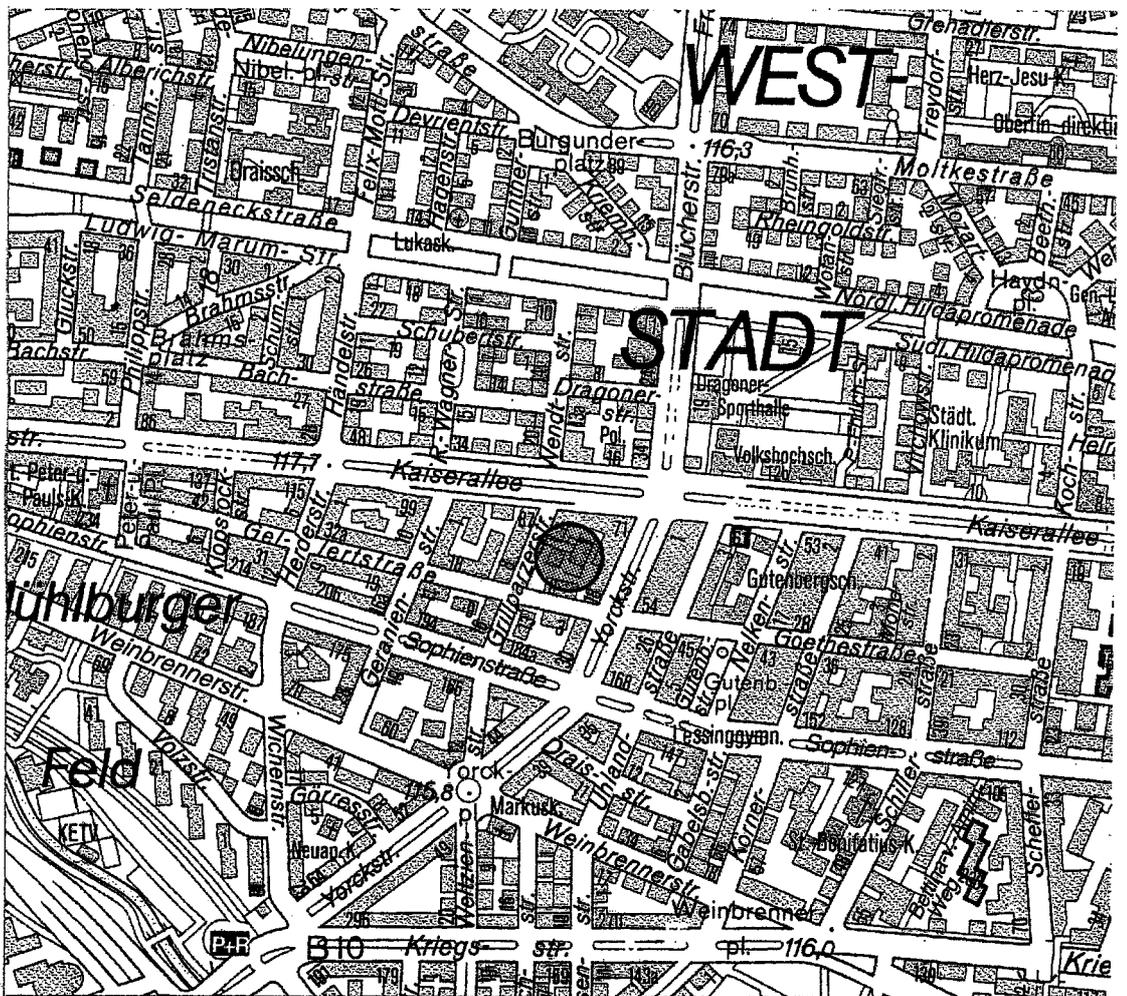
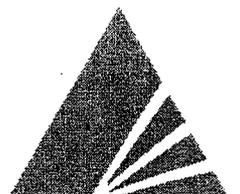




# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Grillparzerstraße 5a



Begründung, Hinweis und  
Festsetzungen  
Fassung 25. April 2003



# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

“ GRILLPARZERSTRASSE 5 a “

KARLSRUHE - WESTSTADT

Planverfasser: Dipl. Ing. FH Klaus Bürk  
Freier Architekt  
Saarlandstrasse 179  
76187 Karlsruhe  
Tel.: 0721 / 56 30 06  
Fax.: 0721 / 56 37 53

Vorhabenträger: Fritz Rudolph GmbH  
Windeckstrasse 13  
76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 / 86 51 21  
Fax.: 0721 / 86 26 86

Der vom Gemeinderat am 24.06.2003 als  
Satzung beschlossene Bebauungsplan ist  
nach § 10 BauGB und § 74 LBO mit der  
Bekanntmachung am 04.07.2003 in Kraft  
getreten.

Karlsruhe, den 07.07.2003

Stadt Karlsruhe



Hebel

Stadtdirektor

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

am 17.12.2002

Öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB, §74 Abs. 7 LBO

vom 20.01.2003 bis 20.02.2003

Satzungsbeschluss gemäß  
§ 10 Abs. 1 BauGB

am 24.06.2003

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

Karlsruhe, 26.06.2003



Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister



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

am 04.07.2003

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

ab 04.07.2003

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	Begründung (beigefügt)	Seite 03
<b>B</b>	Hinweise (beigefügt)	Seite 07
<b>C</b>	Festsetzungen	Seite 09
<b>D</b>	Legende zur Planzeichnung	Seite 13
	Planzeichnung M 1:750	Seite 14

### Anlagen

<b>0</b>	Übersichtsplan	M = 1 : 10 000
<b>1</b>	Lageplan	M = 1 : 2000
<b>2</b>	Bestandsplan	M = 1 : 750
<b>3</b>	Grundriss Kellergeschoss Gesamtanlage	M = 1 : 250
<b>4</b>	Grundriss Erdgeschoss Gesamtanlage	M = 1 : 250
<b>5</b>	Grünplan Gesamtanlage	M = 1 : 250
<b>6</b>	Grundrisse Reihenhäuser	M = 1 : 200
<b>7</b>	Grundrisse Geschosswohnungen	M = 1 : 200
<b>8</b>	Querschnitte	M = 1 : 200
<b>9</b>	Ansichten von Westen	M = 1 : 200
<b>10</b>	Ansichten von Osten	M = 1 : 200
<b>11</b>	Ansichten von Norden und Süden	M = 1 : 200
<b>12</b>	Stellplatznachweis	

## A **BEGRÜNDUNG (beigefügt)**

### **1 Aufgabe und Notwendigkeit**

Das Planungsgebiet liegt im Inneren eines Wohnquartiers mit Blockrandbebauung. Es wurde bis jetzt von einem Autohaus mit angeschlossener Werkstatt genutzt.

Anstelle dieser gewerblichen Nutzung mit massivem Besucherverkehr soll nun eine reine Wohnbebauung in Form von attraktiven Reihenhäusern und Geschosswohnungen entstehen. Die Stellplätze werden unter den Gebäuden nachgewiesen.

Durch die vorhandene Zufahrt von der Grillparzerstraße aus ist die Erschließung des Areals schon jetzt in ausreichendem Maße gesichert. Die Anwohner sind diese Zufahrt gewohnt und werden durch den Anliegerverkehr weniger als früher belästigt werden.

Diese Nutzungsänderung im Inneren des Quartiers kann aber im Rahmen der derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben nicht erfolgen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) soll deshalb die planungsrechtliche Grundlage schaffen, um das geplante Vorhaben an diesem Standort verwirklichen und damit die Wohnqualität des Quartiers anheben zu können.

### **2 Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) stellt das Plangebiet teils als "Mischgebiet" und teils als „Besonderes Wohngebiet" dar. Die Planung („Besonderes Wohngebiet" ) kann daher als aus dem FNP NVK entwickelt angesehen werden.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der seit dem 22.02.1985 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung" weist das Plangebiet als "Mischgebiet" aus. Diese bisherigen rechtlichen Vorgaben werden in Teilbereichen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

### **3 Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 2 300 qm große Plangebiet liegt in der Weststadt Karlsruhes. Es ist eingeschlossen von der Blockrandbebauung entlang der Kaiserallee, Yorckstraße, Gellertstraße und Grillparzerstraße. Es besteht aus den Grundstücken mit den Nummern 4630/20, 4630/21 und 4623/2. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

### 3.2 Ökologische Situation

Das Grundstück ist eben und bebaut. Die Höhe des Geländes beträgt im Durchschnitt etwa 116,00m ü NN.

Der Boden ist weitgehend versiegelt, schützenswerte Pflanzen sind nicht vorhanden.

### 3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Die Grundstücke sind mit Werkstatt- und Bürogebäude sowie einer großen Anzahl von Einzelgaragen entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken bebaut. Genutzt wurde die Anlage als KFZ-Werkstatt mit entsprechender Anzahl an Garagen. Die Erschließung erfolgt über eine private Zufahrtsstraße von der Grillparzerstraße aus.

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Firma Fritz Rudolph GmbH.

### 3.5 Altlasten

Das vom Büro Bergfeldt und Ritter (Büro für angewandte Geochemie) am 28.09.2000 erstellte Bodengutachten ergab keine Hinweise auf Altlasten.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart für das Areal soll Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt werden. Geplant sind 6 Reihenhauseinheiten mit eigenem Grundstücksanteil sowie 6 Geschosswohnungen mit Grundstücksanteil für die Erdgeschosswohnungen.

Die Verkehrsflächen werden Gemeinschaftseigentum.

Für das Gesamtareal ergibt die GRZ 0,26 und die GFZ 0,51. Die zulässigen Werte für WB gemäß §17 BauNVO (GRZ 0,6 und GFZ 1,6) werden auch bei den Mittelhäusern eingehalten, obwohl die Grundstücksfläche hier zwangsläufig kleiner ist als bei den Endhäusern.

### 4.2 Gestaltung

Die Wohnbebauung gliedert sich in zwei nord - süd ausgerichtete, sich gegenüberliegende Reihenhauseinheiten mit zwei Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss.

Im Süden werden die Zeilen durch ein Mehrfamilienhaus in Form eines Querriegels mit gleicher Geschosszahl abgeschlossen.

Die beiden Zeilen orientieren sich zur Mitte hin zu einer gemeinschaftlich genutzten autofreien Erschließungszone, nach außen schließen sich kleine Privatgärten an.

Die Häuser sollen eine farblich abgestimmte Putzfassade erhalten und die Dächer extensiv begrünt werden. Der Sonnenschutz oder die Rankgerüste an den Dachterrassen sollen in Konstruktion und Material einheitlich gestaltet werden.

Die Gartenterrassen sollen eine Pergola erhalten.

## 4.3 Erschließung

### 4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Wohngebiet liegt „zentral“. Zwei Straßenbahnhaltestellen, „Händelstraße“ und „Yorckstraße“, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### 4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung der Häuser erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Grillparzerstraße aus. Die Verkehrsbelastung wird durch die Wohnnutzung geringer ausfallen als durch die bisherige gewerbliche Nutzung.

### 4.3.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden unter der Bebauung untergebracht. Die Zufahrt erfolgt über eine teilüberdeckte Rampe in Verlängerung der vorhandenen Erschließung von der Grillparzerstraße aus.

Der Zugang erfolgt über Treppenabgänge direkt vom einzelnen Haus aus.

### 4.3.4 Ver- und Entsorgung

Eine zentrale Müllsammelstelle wird an der vorhandenen Zufahrt als Gemeinschaftsanlage entstehen. Hier können die Abfallbehälter von der Müllabfuhr abgeholt werden.

Das Schmutzwasser wird gesammelt und unter der Zufahrt des Geländes hindurch zur öffentlichen, vorhandenen Kanalisation (Mischwasserkanal) in der Grillparzerstraße geführt.

Alle Häuser werden über die vorhandenen Leitungen in der Grillparzerstraße an die Wasser-, Erdgas- und Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke Karlsruhe angeschlossen.

### 4.3.5 Regenwasser

Durch das Anlegen der Privatgärten wird ein größerer Grundstücksanteil als bisher für das Versickern von Regenwasser durchlässig gemacht.

Das Regenwasser ist soweit wie möglich zu versickern. Überschüssiges Regenwasser wird über die private Hausentwässerungsleitung (Mischwasserkanal) zur öffentlichen vorhandenen Kanalisation in der Grillparzerstraße abgeleitet.

## 4.4 Grünordnung, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Ziel der Grünordnung ist, eine klimatische Verbesserung für diesen stark versiegelten Stadtbereich zu erreichen. Die privaten Gemeinschaftsfreiräume sind mit Aufenthaltsqualitäten für Erwachsene und Spielangeboten für Kinder bis 12 Jahre geplant.

Der Bebauungsplan sieht keine auszugleichenden Eingriffe vor.

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach §1a BauGB ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

## 4.5 Lärmschutz

Durch die Wandlung von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung wird die Lärmbelästigung der Nachbarn erheblich reduziert werden.

## **5 Statistik / Flächenbilanz**

Gesamte Grundstücksfläche:		2319qm
Bebaute Fläche:		594qm
Verkehrsfläche:	ca.	463qm
Grünfläche:	ca.	1262qm

## **6 Grundsätze für soziale Maßnahmen**

Um die Sozialverträglichkeit der Maßnahme zu gewährleisten werden in dieser Umgebung mit gehobenem Wohnstandard hochwertige Reihenhäuser und Geschosswohnungen geschaffen.

Die Reihenhäuser und Erdgeschosswohnungen erhalten kleine Privatgärten, die oberen Geschosswohnungen Südbalkon oder Dachterrasse nach Süden.

Ein Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre sowie ein verkehrsfreier Wohnhof als Gemeinschaftsflächen im Freien zur Pflege der nachbarschaftlichen Beziehungen sind vorgesehen.

## **7 Kosten**

Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

Die Gemeinschaftsflächen des Areals werden nach städtischem Standard hergestellt und verbleiben in Privatbesitz.

Sie werden von der Eigentümergemeinschaft unterhalten.

## **8 Durchführung**

Die Verpflichtungen des Vorhabensträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

## B HINWEISE (beigefügt)

### **1 Ver- und Entsorgung**

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

#### **1.1 Entwässerung**

Das Schmutzwasser ist in das bestehende Kanalsystem in der Grillparzerstrasse einzuleiten.

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30m über Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet.

Tieferliegende Grundstücke 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.

#### **1.2 Regenwasserabführung**

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und versiegelten Außenflächen ist in die bestehende Kanalisation in der Grillparzerstraße zu leiten.

#### **1.3 Regenwasserversickerung**

Auf nicht überbauten Flächen mit Bodenanschluss ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigung soll zur Verringerung der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert und versickerungsfähig ausgebildet werden, z.B. Pflaster mit mindestens 1,5 cm breiten Fugen, soweit nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Ausgenommen sind Flächen, die aus nutzungsbedingten Gründen geschlossen ausgeführt werden müssen.

Die Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung soll ermöglicht werden.

#### **1.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallbehälter sind als Gemeinschaftsbehälter auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen.

### **2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren können, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Der in diesem Gebiet bisher gemessenen maximale Grundwasserspiegel betrug rund 109,39m üNN.

### **3 Altlasten**

Vor Verwertung der im Zuge des Baugrubenaushubs anfallenden Materialien ist zu prüfen, ob diese auffüllungsspezifische Belastungen aufweisen. Hierdurch kann sich abfallrechtlicher Handlungsbedarf ergeben. Die Gebäude und Einrichtungen (z.B. Tanks) sind vor Rückbau einer abfallrechtlichen Betrachtung zu unterziehen. Hierzu ist von einem Sachverständigen ein Rückbau-, Aushub- und Entsorgungskonzept zu erstellen.

Werden Bodenverunreinigungen gefunden, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, so ist das unverzüglich der Stadt Karlsruhe –Umweltamt - zu melden.

### **4 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird verwiesen.

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

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder 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 der Frist zustimmt.

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

Vielleicht vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Referat 12, Durmersheimer Straße 55, 76185 Karlsruhe abzustimmen.

### **6 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 BEBAUUNGSPLANES BESTEHEND AUS ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN REGELUNGEN**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) 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).

**TEXTFESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

**1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

Besonderes Wohngebiet (WB). Es gilt §4a der BauNVO.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

-Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen  
Maßgebend sind die Abmessungen der in der Planzeichnung eingetragenen Baufenster.

-Höhe der baulichen Anlagen  
Maßgebend sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

-Anzahl der Vollgeschosse  
Maßgebend sind die Einträge in den Nutzungsschablonen.

**1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**  
Maßgebend sind die Einträge in den Nutzungsschablonen bzw. Festlegungen der Baufenster in der Planzeichnung.  
Es gilt geschlossene Bauweise (g) nach §22 Abs. 1 u. 3 BauNVO.

**1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**  
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 BauNVO)

Stellplätze sind nur im Bereich der Tiefgarage und auf den besonders ausgewiesenen Flächen im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig. Ein Abstellraum für Fahrräder ist in der Tiefgarage auszuweisen.

**1.5 Flächen für Abfallbeseitigung**  
(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Müllsammelstandort ist nur auf der besonders ausgewiesenen Fläche an der Zufahrt zulässig.

**1.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen**  
(§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Gemeinschaftsanlagen sind Zufahrt, Wege, Hof, Abfallbehälterstandplatz und eine Grünfläche mit privatem Spielplatz. Sie sind auf den besonders ausgewiesenen Flächen anzulegen.

**1.7 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen sind im Bereich des privaten Wohnweges , auf der Tiefgarage und im Bereich der Hausgärten zwingend. Die Böschungskrone ist 2,00m vor der Grundstücksgrenze zu erstellen. Böschung und Böschungsfuß sind zu begrünen.

**1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

An den im Bebauungsplan mit Pflanzgeboten gekennzeichneten Standorten sind mittelkronige, standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Diese Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pro Hauseinheit ist ein Laubgehölz als kleinkroniger Baum oder Großstrauch zu pflanzen.

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

Die Rampe der Tiefgarage ist zu überdachen. Das Dach muss berankt oder begrünt werden.

Die Betonwände der Rampen sind mit Selbstklimmern zu begrünen.

## **2 Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)**

### **2.1 Gestaltungsvorschriften**

#### **2.1.1 Wandhöhe**

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

Als Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt die Gehweghinterkante der Grillparzerstrasse.

Die maximale Wandhöhe von 10,30m setzt sich zusammen aus:

0,10m Geländeanstieg im Zufahrtsbereich

ca. 0,40m Geländeanschüttung

9,80m Gebäudehöhe ab OK. Aufschüttung bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

#### **2.1.2 Dachausbildung**

Die Dächer sind mit flachgeneigten Pultdächern mit einer Dachneigung von 10-15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau (über der Drainschicht) beträgt mind. 10/12 cm. Zur Einsaat ist eine Gras-Kräutermischung zu verwenden.

Die Richtung der Dachneigung ist aus dem zeichnerischen Teil ersichtlich.

Überdachungen von Terrassenflächen im Erdgeschoss der Hausgärten sind nur in Form von Pergolen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,70m nicht überschreiten und sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Überdachungen der Dachterrassen zum Hofbereich sind lichtdurchlässig und einheitlich zu gestalten.

#### **2.1.3 Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind als Putzfassaden herzustellen und in Struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Die Giebelwand zur Tiefgaragenabfahrt ist zu begrünen.

### **2.2 Unbebaute Flächen, Einfriedungen**

#### **2.2.1 Vorgärten, Wohnhof**

Vorgärten im Bereich des Wohnhofes sind die Flächen, die zwischen der Grenze des Erschließungsweges und der Baugrenze liegen. Sie sind als Hochbeete und im Bezug zur Brüstungshöhe der Fenster mit einer Innenfüllhöhe von min. 60 cm anzulegen und mit größeren Solitärsträuchern zu bepflanzen. Als Ausnahme (konstruktive Gründe) können die beiden Hochbeete direkt vor dem Zugang zum Geschosswohnungsbau auch mit einer Innenfüllhöhe von mind. 30 cm angelegt werden.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig. Der Wohnhof ist mit Pflastereinfassungen und Rinnen zu versehen.

#### **2.2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe bis 1,60m zulässig, in die ein Maschendrahtzaun eingezogen werden kann.

An den gemeinsamen Grenzen mit den das Planungsgebiet umschließenden Grundstücken können schon vorhandene Mauern teilweise erhalten bleiben. Ihre Höhe muss auf 1,60m reduziert werden. Der vorhandene Holzschutzzaun zu den Grundstücken Nr. 4624 und 4623 kann erhalten bleiben.

An den gemeinsamen Grenzen zwischen den Reihenhausgrundstücken sind Einfriedungen in Form von Hecken bis zu 1,20m Höhe zulässig. Zur Abtrennung der Terrassen an den Grenzen sind 2,00m hohe und maximal 3,00m tiefe Sichtschutzelemente aus Holz oder Metall zulässig. Als Ausnahme ist auf dem neben der Tiefgarageneinfahrt gelegenen Grundstück als Abschluss zum Zufahrtsbereich und den Stellplätzen eine bis zu 1,60m hohe Mauer zulässig. Sie muss dann in Fortsetzung der Einfassung der Tiefgaragenabfahrt errichtet werden.

### **2.2.3 Abfallbehälterstandplatz**

Die zwei an der Grenze zum Nachbargrundstück liegenden Wände der Müllsammelstelle sind raumhoch massiv auszubilden. Die Müllsammelstelle ist an drei Seiten einzufrieden und zu überdachen. Der Zugang erfolgt von der Zufahrt aus. An dieser Seite ist ein Sichtschutz vorzusehen.

Die Wände sind zu begrünen, das Dach muss begrünt oder zumindest übergrünt werden.

### **2.2.4 Stellplätze**

Der behindertengerechte Wohnungsstellplatz und die Besucherparkplätze sind zu befestigen.

### **2.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### **2.4 Freileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **2.5 Spielplatz**

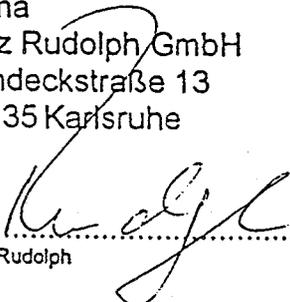
Die als Spielplatz ausgewiesene Fläche ist unter Berücksichtigung des Pflanzgebotes zu begrünen und mit Spielgeräten für Kinder bis 12 Jahre auszustatten.

## **3. Sonstige Festsetzungen**

- Der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung", in Kraft getreten am 22.02.1985, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geregelt werden.
- 
- Die Anlagen 0 – 12 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

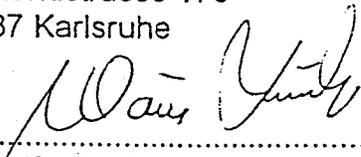
Vorhabenträger

Firma  
Fritz Rudolph GmbH  
Windeckstraße 13  
76135 Karlsruhe

  
.....  
Fritz Rudolph

Planverfasser

Dipl. Ing. FH Klaus Bürk  
Freier Architekt  
Saarlandstrasse 179  
76187 Karlsruhe

  
.....  
Dipl. Ing. (FH) Klaus Bürk

Stadtplanungsamt Karlsruhe

Stadtdirektor Rudolf Schott  
Lammstraße 7  
76124 Karlsruhe

  
.....  
Stadtdirektor Rudolf Schott

Karlsruhe, den 09.07.2002

Fassung vom 25.04.2003

