

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Ecke Ritter- / Hermann-Billing-Straße (Badenhof), Karlsruhe- Südweststadt

Planverfasser: Architekten
Hilmer & Sattler, Partner Thomas Albrecht GbR
Georgenstraße 15
80799 München

Vorhabenträger: RVI GmbH
Beethovenstraße 33
66111 Saarbrücken

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss
gemäß §12 Abs.1 und Abs.2 BauGB i.V.m.
§3 Abs.2 BauGB, §74 Abs. 7 LBO am 09.03.1999

Öffentliche Auslegung gemäß
§3 Abs.2 BauGB, §74 Abs.7 LBO vom 27.03.2006 bis 27.04.2006

Satzungsbeschluss gemäß
§10 Abs.1 BauGB und §74 Abs.7 LBO am 20.06.2006

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, 22.06.2006

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§10 Abs.3 Satz 4 BauGB,
§74 Abs.7 LBO) mit der Bekanntmachung am 07.07.2006

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereit-
gehalten (§10 Abs. 3 Satz 2 BauGB, §74 Abs. 7 LBO) ab 07.07.2006

INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufgabe und Notwendigkeit.....	6
2	Bauleitplanung	7
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	7
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
3	Bestandsaufnahme.....	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	9
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	9
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	10
3.5	Altlasten.....	10
4	Planungskonzept.....	11
4.1	Nutzungen und Gestaltung	11
4.2	Erschließung.....	12
4.2.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
4.2.2	Motorisierter Individualverkehr	13
4.2.3	Geh- und Radwege	14
4.2.4	Ruhender Verkehr	14
4.2.5	Ver- und Entsorgung	14
4.3	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.....	14
4.4	Lärmschutz	15
4.5	Luftbelastung	15
5	Umweltverträglichkeit	16
6	Flächenbilanz	16
7	Kosten	16
8	Durchführung	16
B	HINWEISE (BEIGEFÜGT)	17
1	Baumschutz.....	17
2	Begrünungsplan	17
3	Regenwasserversickerung	17
4	Archäologische Funde, Kleindenkmale.....	18

5	Ver- und Entsorgung	18
C	VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
1.1	Art der baulichen Nutzung	20
1.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	20
1.1.2	Stellplätze.....	20
1.2	Maß der baulichen Nutzung	21
1.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....	21
1.4	Brennstoffe	21
2	Örtliche Bauvorschriften	22
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	22
2.1.1	Fassaden	22
2.1.2	Dächer	22
2.2	Unbebaute Flächen, Einfriedungen	22
2.2.1	Nicht überbaute Flächen	22
2.2.2	Einfriedungen	22
2.2.3	Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze.....	22
2.2.4	Aufschüttungen	23
2.2.5	Grundstückszufahrten	23
2.2.6	Feuerwehrwege	23
2.2.7	Kinderspielplatz	23
2.2.8	Tiefgarage	23
2.3	Niederspannungsfreileitungen	23
2.4	Werbeanlagen und Automaten	24
2.5	Antennenanlagen	24
3	Sonstige Festsetzungen	24
D	Planzeichnung	25

ANLAGEN

1. Übersichtsplan
2. Bestandsplan
3. Grundriss Untergeschoss mit Tiefgarage
4. Grundriss Erdgeschoss
5. Grundriss Normalgeschoss
6. Ansichten
7. Schnitt/ Hofansicht
8. Fassadenausschnitt
9. Dachaufsicht - extensive Begrünung
10. Aussenanlagen / Begrünungsplan
- 10A Schnitt zum Begrünungsplan
11. Stellplatznachweis

A BEGRÜNDUNG GEMÄß §9 ABS.8
BAUGESETZBUCH (BAUGB) (BEIGEFÜGT)

1 Aufgabe und Notwendigkeit

Durch den Entschluss der Badenwerk AG, die gesamte Verwaltung in das neu zu errichtende Verwaltungsgebäude an der Durlacher Allee umzusiedeln, soll das in ihrem Eigentum befindliche Areal zwischen Ritterstraße, Hermann-Billing-Straße und der Badenwerkstrasse für eine verdichtete Wohnbebauung genutzt werden.

Durch die sehr attraktive Lage in unmittelbarer Nachbarschaft des Kongreßzentrums, des Festplatzes mit Schwarzwald-/ Nancyhalle und anschließendem Zoo, sowie der unweit gelegene Nymphengarten, das Rathaus und die direkte Nähe zu den Hauptgeschäftsstraßen sind gute Voraussetzungen für hochwertiges Wohnen gegeben und verlangt daher aber auch eine dieser Lage angemessene städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung.

Eine qualitätvolle stadträumliche Einbindung der zukünftigen Bebauung in die verschiedenartigen, z.T. vorbildlichen Bebauungen der Umgebung ist Voraussetzung.

Die Philipp Holzmann AG Süd wollte das Grundstück einer Bebauung zuführen.

Aus diesem Grund lobte die Philipp Holzmann AG im Februar 1995 einen beschränkten Realisierungswettbewerb mit der Registriernummer 95-3-01 aus.

Das Preisgericht trat am 23.06.1995 zusammen und beschloss einstimmig den Entwurf der Architekten Heinz Hilmer und Christoph Sattler mit dem 1. Preis auszuzeichnen.

Das Preisgericht beschloss weiterhin einstimmig, dem Auslober zu empfehlen, die genannten Architekten mit der weiteren Bearbeitung der Bauaufgabe zu betrauen.

Es sollen ca. 200 Wohnungen (1- bis 4-Zimmerwohnungen) mit der gleichen Anzahl Stellplätze in einer Tiefgarage in einem "allgemeinen Wohngebiet (WA)" entstehen.

Auf der Grundlage des derzeitigen planungsrechtlichen Zustandes ist dieses Vorhaben nicht zu realisieren

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist erforderlich.

2 Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) stellt das Plangebiet, Grundstück Flst.Nr.3400, als „Gemischte Baufläche (M)“ dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem FNP NVK entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Derzeit gilt der Bebauungsplan Nr. 353 „Kriegsstraße zwischen Hirsch- und Lammstraße“, rechtskräftig seit 02.06.1969.

Er legt Baugrenzen und Baulinien fest, während Art und Maß der baulichen Nutzung auf der ehemaligen städtischen Bauordnung basieren, die ein allgemeines Wohngebiet (WA) bei GRZ von 0,33 und GFZ von 1,32 mit 4 Vollgeschossen vorsieht.

Für das Baugrundstück wurde 1994 außerdem der Bebauungsplan „Ecke Ritterstraße/Hermann-Billing-Straße (ehem. Opel-Gelände)“ als Satzung beschlossen. Da er noch die bisher geplante Verwaltungsnutzung (MK) vorsieht, wurde bislang darauf verzichtet, ihn durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Für das Grundstück Flurstück Nr. 3400 besteht zusätzlich eine Baulast, auf die im Bebauungsplan Nr. 397 „Am Nymphengarten zwischen Ritter- und Badenwerkstraße“, rechtskräftig seit 26.10.1973, hingewiesen wird. Danach muss in gesicherten Abstandsflächen an das Gebäude Ritterstraße / Ecke Kriegsstraße unter Einhaltung von Baulinie, Bautiefe und Höhe angebaut werden.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 353 aufzuheben.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1 ha große Planungsgebiet liegt in der Südweststadt zwischen dem nördlich gelegenen Nymphengarten, dem Park des Bundesgerichtshofes und dem südöstlich gelegenen Stadtgarten in unmittelbarer Nähe zur Karlsruher Innenstadt und im Blickfeld des Kongreßzentrums.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist eben.

Die Höhe des Geländes beträgt ca. 115,80 m ü. NN.

Das Gebiet liegt auf der Niederterrasse des Rheins. Der ursprünglich anstehende Boden ist sandig kiesig.

Der bisher höchste in diesem Gebiet gemessene Grundwasserstand liegt bei rund 110,80 m ü. NN.

Aus den vorliegenden Pegelmessungen aus dem Stadtgebiet Karlsruhe muß damit gerechnet werden, daß der Grundwasserspiegel höhere Werte erreichen kann.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Die leerstehenden Produktions- und Werkstattgebäude der über die Hermann-Billing-Straße erschlossenen Firma Fritz Opel GmbH wurden bereits abgebrochen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das für die künftige Bebauung vorgesehene Grundstück mit der Flurstücksnummer 3400 (ehemals Nr. 3383/1 und 3400, zwischenzeitlich zusammengelegt) befindet sich im Besitz der Firma Facilma Grundbesitzmanagement und -service GmbH & Co Besitz KG in Karlsruhe, Durlacher Allee 93, 76137 Karlsruhe. Die RVI wird das Grundstück von der Facilma erwerben.

3.5 Altlasten

Das Plangebiet ist deckungsgleich mit dem Gelände des Altstandortes „Fritz Opel AG“ (Objektnummer 00917). Der Altstandort ist abschließend technisch erkundet. Die nachgewiesenen nutzungsbedingten Untergrundverunreinigungen wurden zwischenzeitlich -soweit erforderlich- beseitigt.

Im gesamten Plangebiet befindet sich darüber hinaus eine 0,5- 1,5m mächtige Auffüllung aus Sand- Kies- Gemisch durchsetzt mit Schlacke und Bauschutt. In der Auffüllung wurden neben Auffälligkeiten bei den Schwermetallen auch PAK- Gehalte bis max. 14,89mg/kg festgestellt. Im Zusammenhang mit den Schadstoffgehalten der Auffüllung sind hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Belastungen sind jedoch hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch“ bei der Realisierung der z.T. sensiblen Nutzung (Kinderspielfläche) zu berücksichtigen, da die maximalen Gehalte den Prüfwert gemäß der Verwaltungsvorschrift für Altlasten und Schadensfälle für „Kinderspielflächen“ (P-M1) und teilweise auch für „Siedlungsflächen“ (P-M2) überschreiten. Das Auffüllmaterial soll daher nicht als obere Bodenschicht verwendet werden. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen. Vor dem Beginn der Aushubarbeiten ist ein Aushub- und Verwertungskonzept zu erstellen und dem Umweltamt zur Prüfung vorzulegen.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzungen und Gestaltung

Es sollen ca. 200 Geschosswohnungen sowie eine Tiefgarage mit ebenso vielen Stellplätzen entstehen.

Als Nutzungsart soll deshalb allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Das ca. 1 ha große Baugrundstück wird durch den Wohnungsbau zu ca. 25% überbaut.

Das Projekt sieht eine straßenraumbildende, dem Quartier entsprechende Blockrandbebauung vor, die einen großzügigen Innenhof mit parkähnlichem Charakter bildet.

An das Nachbargebäude Ritterstraße / Ecke Kriegsstraße wird unter Einhaltung von Baulinie, Bautiefe und Höhe angebaut. Dazu wird das oberste Geschoss zurückgestaffelt und die Gebäudeflucht Ritterstraße springt innerhalb der Abstandsflächen auf die Gebäudevorderkante des Nachbargebäudes zurück.

Der Haupteingang der Wohnungen liegt an der Ecke Ritterstraße / Hermann-Billing-Straße. Das Haupttreppenhaus öffnet sich zum Hof und zur Straße, die beiden Fluchttreppenhäuser zur Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über ein Haupttreppenhaus ergänzt mit zwei Aufzügen und zwei Fluchttreppenhäuser. Die horizontale Erschließung erfolgt über Mittelflure, an den in den Normalgeschossen hauptsächlich 2- und 3- Zimmerwohnungen angeordnet sind. Alle Wohnungen verfügen über Loggien oder Terrassen.

Die Tiefgarage mit ca. 220 PKW StPl. ist eingeschossig und erhält getrennte Zu- und Ausfahrt von der Ritterstraße aus (der am 15.03.1994 zur Satzung beschlossene Bebauungsplan sah dagegen eine 2-geschossige Tiefgarage mit ca. 400 PKW StPl. vor, mit ebenfalls der Ein- und Ausfahrt in der Ritterstraße).

Die zulässige GFZ von 1,2 nach BauNVO §16 und §17 wird überschritten.

Die GFZ beträgt nun 1,77.

Durch die Zentrumsnähe, den nach wie vor gegebenen Wohnbedarf und die städtebaulich wünschenswerte Anpassung an die Höhenentwicklung der übrigen Blockrandbebauung wird dies gerechtfertigt.

Die Überschreitungen werden unter anderem auch dadurch ausgeglichen, dass ca. 5.650 m² Grünfläche neu entstehen wird; die verkehrlichen Bedürfnisse sind zudem gesichert. Es werden ausreichend Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze angeboten.

Die zulässige GRZ von 0,4 nach BauNVO §16, §17 und §19 wird überschritten.

Die GRZ beträgt nun 0,78.

Die Überschreitung wird gerechtfertigt durch die innerstädtische Lage, die auch eine entsprechende Tiefgarage notwendig macht. Die Tiefgarage erhält 4 Aussparungen für großkronige Bäume und eine mindestens 70 cm hohe Überdeckung, damit ein parkähnlicher Innenhof entsteht.

4.2 Erschließung

4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planungsbereich ist insbesondere durch die Haltestellen Ettlinger Tor / Staatstheater und die Haltestelle Konzerthaus sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die etwa 400 m entfernte Haltestelle Ettliger Tor wird durch die Stadtbahn- bzw. Straßenbahnlinie S1 / S11, S4 und Linie 2 angefahren (15 Abfahrten je Stunde), die Linie 5 verkehrt an der ca. 100 m entfernten Haltestelle Konzerthaus im 10- Min.-Takt.

Damit sind direkte Fahrten in Richtung Ettliger Albtal/ Neureut-Hochstetten (S1 / S11), Baden- Baden/ Eppingen, Heilbronn (S4) sowie nach Durlach bzw. Daxlanden (Linie 2) und nach Rintheim bzw. zum Rheinhafen möglich.

4.2.2 Motorisierter Individualverkehr

Der Straßenraum soll in Analogie zu den Vorgaben des Bebauungsplans „Ecke Ritter-/ Hermann-Billing-Straße (ehem. Opel Gelände)“ verändert werden.

Die Tiefgarage mit ca. 220 StPl. ist um ca. 50% kleiner als die, des am 15.3.1994 zur Satzung beschlossenen Bebauungsplanes, bei dem von 2 Fahrzeugen pro Minute, die von der Kriegsstraße die Ritterstraße in der Spitzenstunde belasten würden, ausgegangen wurde (Abschätzung durch Bereich Verkehr des Stadtplanungsamtes).

„Diese geringe Zahl kann zu keiner Überlastung der Ritterstraße führen, die heute mit ca. 2.600 Kfz/14 h noch relativ schwach belastet ist. Die nördliche Ritterstraße ist mit ca. 65 dB(A) tags durch Lärm vorbelastet. Die durch die Tiefgarage hinzukommenden Fahrzeuge (bei 400 Stellplätzen und einfachem Wechsel wird mit 800 Fahrten gerechnet) führen zu einer minimalen Mehrbelastung von 1,2 dB(A). Die geringe Erhöhung ist vertretbar“.

Bei der derzeit geplanten Tiefgarage, die um ca. 50% kleiner ist, ist die Mehrbelastung entsprechend geringer.

4.2.3 Geh- und Radwege

Zwei Fußwegverbindungen, von der Ritterstraße und vom Festplatzbereich aus, über die Kriegsstraße in Richtung Innenstadt schließen die künftige Wohnanlage in Minutenentfernung an das Stadtzentrum an.

4.2.4 Ruhender Verkehr

Die baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätze für die Wohnnutzung werden auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen. Besucherparkplätze werden an der Nordseite der Hermann-Billing-Straße (11 Längsparker) und an der Ostseite der Ritterstraße (12 Senkrechtparkbuchten) auf öffentlicher Parkierungsfläche angeboten.

4.2.5 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Grundstücks mit Gas, Wasser und Fernwärme an das Versorgungsnetz der Stadt Karlsruhe besteht von der Ecke Hermann-Billing-Straße /Ritterstraße. Aus diesem Grund kann auf feste und flüssige Brennstoffe verzichtet werden.

Die Stromversorgung erfolgt im Erdkabel. Falls erforderlich, ist die Errichtung einer Transformatorenstation auf dem Baugrundstück möglich.

Das Planungsgebiet ist im Mischsystem entwässert.

Das unbelastete Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wassergesetzes zur Versickerung gebracht werden.

4.3 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Neubau wird der Hof zur Ritterstraße und zur Hermann-Billing-Straße geschlossen und beruhigt. Er wird zur Nutzung durch die

Bewohner mit Bäumen und Sträuchern (Hecken) gestaltet und mit Wegen erschlossen. Auf der Tiefgarage, mit mind. 70 cm Überdeckung, die sich mit ca. 5.650 m² unter dem Innenhof befindet, werden 4 großkronige Laubbäume in Aussparungen gepflanzt, sowie weitere Laubbäume zur Gestaltung der schattigen und sonnigen Bereiche des Hofes verwendet.

Es werden ca. 5.650 m² Grünfläche neu entstehen.

An der Hermann-Billing-Straße werden mittelkronige Laubbäume, an der Ritterstraße großkronige Bäume als straßen- und wegebegleitendes Grün gepflanzt. Die Baumarten sind mit dem städtischen Gartenbauamt abzustimmen. Die Spielplätze werden nach DIN 18034 und LBO im Hof nachgewiesen, wobei Wegeflächen, Rasen und andere Gartenelemente in das Spiel- und Aufenthaltskonzept einbezogen werden.

Da diese Flächen nach dem bisher gültigen Bebauungsplan bereits bebaubar waren, ist ein Ausgleich rechtlich nicht geboten.

4.4 Lärmschutz

Die notwendigen Vorkehrungen werden entsprechend der DIN 4109 getroffen.

4.5 Luftbelastung

Zur Reduzierung von Schadstoffemissionen aus privaten Feuerstätten wird ein Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe festgesetzt. Diese Einschränkung ist vertretbar, da das Planungsgebiet direkt an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann.

Es besteht dadurch die Möglichkeit, einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung der Luftbelastung und damit zur Verbesserung der Umweltsituation zu leisten.

5 Umweltverträglichkeit

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für den Bebauungsplan weder eine Vorprüfung des Einzelfalls noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, weil das Vorhaben keine Merkmale der UVPG-Anlage 1 erfüllt.

Eine Umweltprüfung nach BauGB (20.07.2004) ist nicht erforderlich, da hier die Übergangsregelung des §244 Abs.2 BauGB gilt.

6 Flächenbilanz

Planungsbereich	ca. 10.200 m ²
davon	
Bebaute Fläche	ca. 2.350 m ²
Befestigte Flächen (Erschließung, öffentl. Bereich)	ca. 2.200 m ²
Private Grünfläche mit TG unterbaut	ca. 5.650 m ²
geplante BGF	ca. 18.086 m ²

7 Kosten

Die Kosten für die Baufreimachung des Grundstücks, die Änderungen im Straßenbereich einschließlich der Umsetzung von Straßenleuchten o.ä., bedingt durch Zufahrten, die notwendigen Umlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Anpflanzung der Straßenbäume übernimmt der Vorhabenträger.

8 Durchführung

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B HINWEISE (BEIGEFÜGT)

1 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.

2 Begrünungsplan

Dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Begrünungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Dieser ist Bestandteil der Baugenehmigungsplanung.

3 Regenwasserversickerung

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Werden die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. 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. Unbelastetes Niederschlagswasser -insbesondere Dachflächenwasser- ist, sofern dies in vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist und es die Bodenverhältnisse zulassen, entsprechend den geltenden Regelungen im Wassergesetz dezentral auf dem Grundstück über den belebten Boden in Mulden zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerungsmulden können über Notüberläufe an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Aufgrund der schadstoffbelasteten Auffüllung im Untergrund ist die Errichtung von Versickerungsmulden nur in Bereichen zulässig, in denen die Auffüllung zuvor beseitigt wurde.

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 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 – Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zumelden. Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

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

5 Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerung ist die Satzung der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die öffentlichen Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei stärkeren Niederschlägen ist deshalb ein Aufstauen des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. Anwohner selbst entsprechend zu schützen. Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von $\geq 0,30\text{m}$

über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet.

Tieferliegende Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

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

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

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

C VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN / 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 23.07.2002 (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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 Ziffer 1,2,3 und Abs.3 Ziffer 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Alle übrigen in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.1.2 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der im Plan ausgewiesenen Tiefgarage zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Baulinien und Baugrenzen, die Wandhöhen und die Dachform festgelegt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum oberen Abschluss der Wand.

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Weitere groß-, mittel- und kleinkronige Laubbäume sind zur Gestaltung der schattigen und sonnigen Bereiche des Hofes zu pflanzen (durchschnittlich 200 m² / 1 Baum). Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

1.4 Brennstoffe

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Verwenden von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Fassaden

Die Gestaltung und Farbe der Fassade ist mit dem Stadtplanungsamt, Bereich Stadtbildpflege, abzustimmen. Grelle Farben sind zu vermeiden.
Die Stirnseite im Osten des Gebäudes ist zu begrünen.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind Flachdächer.

Dachaufbauten, die der Technik dienen (für Aufzüge o.ä.), sind zulässig, wenn sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

Die Flachdächer sind extensiv (12 cm) zu begrünen.

2.2 Unbebaute Flächen, Einfriedungen

2.2.1 Nicht überbaute Flächen

Werden nicht überbaubare Flächen des Baugrundstücks befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden.

2.2.2 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich sind Zäune unzulässig.

2.2.3 Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze

Pro Wohneinheit ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

Kinderwagenabstellplätze sind in ausreichender Zahl nachzuweisen.

2.2.4 Aufschüttungen

Im Anschluß an die nördliche Nachbartiefgarage sind zum Ausgleich und zur Milderung des Höhenunterschiedes Pergolen (Laubgänge) oder Erdterrassierungen zulässig. Das Gelände ist auf mindestens 116,50m ü.NN. im Bereich der Tiefgarage aufzufüllen. Der hierfür benutzte Boden muß frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein.

2.2.5 Grundstückszufahrten

Eine Grundstückszufahrt ist über die Hermann-Billing-Straße an der östlichen Seite zulässig. Eine weitere im nördlichen Bereich über die Ritterstraße. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist nur in der Ritterstraße zulässig.

2.2.6 Feuerwege

Ein Feuerwehrgang zur Feuerleiter der nördlich angrenzenden Bebauung ist vorzusehen.

2.2.7 Kinderspielplatz

Spielplätze sind nach DIN 18034 und LBO im Hof anzulegen.

2.2.8 Tiefgarage

Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 70 cm zu versehen und zu bepflanzen.

2.3 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.4 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur ausnahmsweise am Gebäude zulässig. In der Vorgartenzone sind sie unzulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind unzulässig.

2.5 Antennenanlagen

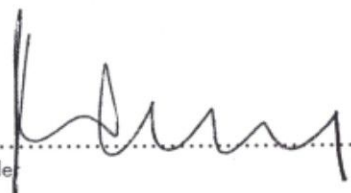
Am Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage, aus dem Straßenraum nicht sichtbar, zulässig.

3 Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 353 „Kriegsstraße zwischen Hirsch- und Lammstraße“, rechtsverbindlich seit 02.06.1969, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geregelt werden. Die Anlagen 1-11 (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vorhabenträger:

RVI GmbH
Beethovenstraße 33
66111 Saarbrücken


.....
Klaus Wende


Planverfasser:

Architekten
Hilmer & Sattler,
Partner Thomas Albrecht GbR
Georgenstraße 15
80799 München


.....
Thomas Albrecht

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Stadtplanungsamt
Lammstrasse 7
76124 Karlsruhe


.....
Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 01.07.1998

Fassung vom 10.05.2006

Entsprechend der Landesbauordnung (LBO BW) §37 Abs.1 ist pro Wohnung 1 PKW- Stellplatz notwendig.

Bei 217 Wohnungen

217 PKW StPl.

Es ergeben sich 217 baurechtlich notwendige Stellplätze.

In der Tiefgarage sind 226 Stellplätze nachgewiesen.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Ecke Ritter-/Hermann-Billing-Straße (Badenhof) Karlsruhe- Südweststadt STELLPLATZNACHWEIS	VORHABENTRÄGER RVI GmbH BEETHOVENSTRASSE 33 66111 SAARBRUCKEN	PLANVERFASSER ARCHITEKTEN HILMER & SATTLER, PARTNER THOMAS ALBRECHT GbR GEORGENSTR.15, 80799 MÜNCHEN	ANLAGE 11
Karlsruhe. den 01.07.1998		Fassung vom 10.05.2006	