Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(Vorhaben- und Erschließungsplan)

“ Mistelweg Flst.Nr. 614/8 “
Karlsruhe- Neureut

Planverfasser:

Domke & Schuhmacher
Freie Architekten
Klosestraße 25
76137 Karlsruhe
Tel: 0721/9376133, Fax: 0721/9376134

Vorhabenträger:

SÜBA Bauen und Wohnen, GmbH
Alte Kreisstraße 42
76149 Karlsruhe

Tel: 0721/7802-0

Einleitungs- und Auslegungsbeschluß
gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und
§ 74 Abs. 7 LBO am 21.10.2003

öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom.10.11.2003 bis 12.12.2003

Satzungsbeschluß gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB am 25.09.2007

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, den 28.09.2007

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung am 12.10.2007

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB) ab 12.10.2007

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung (beigefügt) **S. 4**

B. Hinweise (beigefügt) **S. 9**

C. Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften **S. 12**

D. Planzeichnung M 1:1.000 **S. 16**

Anlagen:

Übersichtsplan, M 1:10.000 **Nr. 1**

Lageplan, M 1:2.000 **Nr. 2**

Bestandsplan M 1:500 **Nr. 2a**

Grundrisse/Schnitt Typ A 1, M 1:200 **Nr. 3**

Grundrisse/Schnitt Typ A 2, M 1:200 **Nr. 4**

Grundrisse/Schnitt Typ A 3, M 1:200 **Nr. 5**

Grundrisse/Schnitt Typ B 1, M 1:200 **Nr. 6**

Grundrisse/Schnitt Typ B 2, M 1:200 **Nr. 7**

Ansichten/Regelschnitt, M 1:500 **Nr. 8**

Stellplatznachweis **Nr. 9**

A. **Begründung** (beigefügt)

1. Aufgabe und Notwendigkeit.

Ziel der Planung ist eine städtebaulich und wohnungspolitisch erwünschte Fortsetzung der vorhandenen Reihenhausbebauung des Mistelwegs. Dieses Ziel entspricht zwar dem vorliegenden städtischen Rahmenplan, dieser gibt aber nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Planung.
Deshalb soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

2. Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan.
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK) stellt den größten Teil des Plangebiets (nördliche Teilfläche des Flurstücks 614/8) als “Wohnbaufläche” und einen kleineren Teilbereich als “geplante Grünfläche (Sportplatz)” dar.
Die Planung kann als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5.450 qm grosse Plangebiet - Teil einer ehemaligen Kiesgrube - liegt im Stadtteil Karlsruhe-Neureut südwestlich der Wohnbebauung an der Trift und schließt südöstlich an die Reihenhausbebauung des Mistelwegs an.

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang der Kante einer ehemaligen Kiesgrube und ist großteils aufgeschüttet. Vegetation ist in Form von heimischen Gehölzen und Gräsern vorhanden, der Boden ist kiesig bis sandig.
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Hardtwald.
Der bisher maximal gemessene Grundwasserspiegel beträgt 107,50m + NN.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet ist unbebaut. Das Gelände ist ungenutzt, liegt brach und wird über den Mistelweg erschlossen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

3.5 Altlasten

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der als “Altlablagerung Kiesgrube Kiefer”(Obj.Nr.03016) im Altlastenkataster erfasst ist. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die bis 1966 betrieben wurde. Anschließend fand bis 1980 eine Wiederauffüllung der Grube statt.

Im Zuge der Planaufstellung erfolgten intensive Erkundungen des Untergrundes und Grundwassers. Hierbei ergaben sich Auffälligkeiten in der Auffüllung und im Grundwasser.
So wurden in der Auffüllung u.a. erhöhte Gehalte an PAK nachgewiesen. Die Bodenbelastung ist jedoch nur im Falle eines - hier nicht vorgesehenen - Bodenaushubes in abfallrechtlicher Hinsicht von Relevanz, da ein Bodenaushub nicht frei verwertet werden kann. Eine Gefährdung für die Schutzgüter “Mensch” und “Pflanze” kann jedoch ausgeschlossen werden, da vor der Überbauung eine ca. 2 Meter mächtige Auffüllung des anstehenden Geländes geplant ist.
Im Grundwasser wurden stark erhöhte Konzentrationen an PAK festgestellt. Die Kontaminationsbereiche reichen weit über das mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegrenzte Plangebiet hinaus. Die von der Kiesgrube austretende Kontamination wurde eingegrenzt und beläuft sich auf eine Fahnenlänge in Richtung Norden von lediglich ca. 150 Metern außerhalb des Kiesgrubenkörpers.
Zwar ist der südlich angrenzende Teil der Kiesgrube noch nicht erkundet, angesichts der derzeit vorliegenden Untersuchungsergebnisse läßt sich die Gefahrenlage jedoch als “derzeit hinnehmbar“ umschreiben. D.h. es sind zum einen keine Sofortmaßnahmen erforderlich, um weiteren Schaden zu verhindern, zum anderen ist ersichtlich, daß die Überplanung eines Teilbereichs der Kiesgrube Kiefer, in dem hier vorgesehenen Umfang, keine Einschränkung evtl. zukünftiger erforderlicher Maßnahmen darstellt.
Derzeit wird im Auftrag der Stadt Karlsruhe eine halbjährliche Kontrolle der abstromigen Grundwassermeßstellen für die Dauer von 2 Jahren (Abschluß Mai 2008) durchgeführt. Eine abschließende Bewertung des Schadens erfolgt nach Beendung der Gesamterkundung der Kiesgrube sowie der benachbarten Kiesgrube Weick.
Angesichts der Grundwasserbelastung ist jedoch die Entnahme von Grundwasser zur Gartenbewässerung und die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und sonst befestigten Flächen über Versickerungsmulden untersagt.

4. Planungskonzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl(GRZ)/ Gechoßflächenzahl (GFZ) werden nicht überschritten - die zulässige GFZ um ein Drittel unterschritten.

4.2 Gestaltung

Die geplanten Reihenhausgruppen sollen als zwei eigenständige Baukörper mit 9 bzw. 5 Einheiten ausgebildet werden. Bedingt durch die Hanglage kann ein Teil des Untergeschosses als Wohnraum genutzt werden. Zur äußeren Gestaltung der Gebäude sollen Putz- bzw. Putz/Lochfassaden vorgeschrieben werden. Um die Blickbeziehung der Wohnhäuser an der Trift in die tieferliegende Freifläche nicht zu beeinträchtigen, sollen Flachdächer vorgeschrieben werden.
Proportion und Geschossigkeit orientieren sich an der umgebenden Bebauuung. Die Bautiefe der Zeile (max. 15m) ist variabel und orientiert sich am Bedarf der künftigen Bewohner (“wachsendes Haus”).
Im Vorgartenbereich der einzelnen Grundstücke sollen Garagen/carports untergebracht und jeweils ein Baum gepflanzt werden. In den rückwärtigen Gärten zur hinteren Grundstücksgrenze, in denen ebenfalls jeweils ein Baum gepflanzt werden soll, werden 3m x 3m große Geschirrhütten zugelassen. Werbeanlagen sollen nur nach Genehmigung zulässig sein.
Zur rückwärtigen Erschließung der Gärten soll ein sog. Mistweg für die Eigentümer ausgewiesen werden. Der “Mistweg” soll an der Südostgrenze innerhalb der Bauwich angelegt werden und

verläuft dann zur Beschickung der Geschirrhütten auf Gartenniveau parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze.

4.3 Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 250 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle der Linien 72 und 73.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Mistelwegs, der eine Wendemöglichkeit erhält.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die Reihenhäuser erhalten jeweils einen carport/Garage auf den Einzelgrundstücken. Garagen sind optional auch innerhalb der Gebäude zulässig. Entlang der Verlängerung des Mistelwegs werden öffentliche Parkplätze hergestellt.

4.3.4 Geh- und Radwege

Fußgänger und Radfahrer können die Erschließungsstrasse, welche als gemischte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) ausgewiesen werden soll, mitbenutzen.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die Verlängerung des Leitungsnetzes im Mistelweg gewährleistet. Die Müllfahrzeuge können in der Erschließungsstraße wenden.
Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
Das Niederschlagswasser wird in das Trennsystem der Planstrasse eingeleitet, da der erkundete Untergrund gemäß dem Gutachten der Firma HPC nicht zur Versickerung geeignet ist.

4.4 Grünordnung/ Ersatz-und Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem schon aufgeschütteten Teil in Verlängerung des Mistelwegs (ca. 30% des Planungsgebiets) an der ehemaligen Bruchkante zur Kiesgrube befinden sich zwei Fichtengruppen. Da diese Fichten im Bereich der zukünftigen Trasse der Strasse stehen, können sie nicht gehalten werden, die Abgänge werden aber durch Neupflanzungen ersetzt.
Die Aufschüttung ist rudimentär bewachsen, die ca. 5m tiefer liegende ehemalige Kiesgrube kann als junge Brache /Wiese klassifiziert werden.

Durch das Planvorhaben erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Als Ausgleich sind in Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe (GBA) folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzen von Bäumen entlang der Verlängerung des Mistelwegs
- Anlegen einer öffentlichen Grünfläche (Verkehrsgrün) entlang des Mistelwegs
- Individuelle Gartengestaltung mit Pflanzungen von Bäumen in den Vor- und Hauptgärten
- Extensive Flachdachbegrünung, die Wohnhäuser mit anstehendem Material
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen entlang den Grundstücksgrenzen des nicht überplanten Teilbereichs des Flurstücks 614/8

- Abbruch des sich südlich der Hausgärten befindenden Schuppens und Sukzession dieser Fläche.

Der Eingriff wird durch diese grünordnerischen Maßnahmen komplett ausgeglichen.

5. Umweltverträglichkeit

Die Planung berücksichtigt die übergeordneten Ziele des Landschaftsplans.
Die Eingriffe in die Belange der Umwelt werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

6. Sozialverträglichkeit/Sozialplan

Hinsichtlich der Sozialverträglichkeit wurden bei der Planung folgende Aspekte berücksichtigt:

· verkehrsberuhigtes Wohnumfeld
· nachbarschaftliches Wohnumfeld
· Familien- und kindergerechtes Wohnen
· bedarfsorientiertes, flexibles Wohnangebot (“wachsendes Haus”)
· Vernetzung mit dem vorhandenen Freiraum

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

7. Statistik

Plangebiet (Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 614/8)	ca. 5.437 m2
Straßen/Parkierungssfläche	ca. 718 m2
öffentliches Grün	ca. 290 m2
Pflegeweg, sog. “Mistweg”	ca. 201 m2
Baufläche	ca. 3.745 m2
Sukzessionsfläche	ca. 550 m2
überbaute Fläche (Häuser/Garagen/Geschirrhütten) max.	ca. 1.422 m2
private Pflasterflächen (Freisitze, Vorgärten)	ca. 570 m2
private Grünflächen (Gärten/Vorgärten)	ca. 1.686 m2
zusätzliche Dachbegrünung	ca. 1.322 m2
Geschossfläche	ca. 2.035 m2
Anzahl der Reihenhäuser	14 Stück

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch nicht erforderlich.

9.Kosten

Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.
Die gesamte Erschließung wird im Rahmen eines Erschließungsvertrags vom Vorhabenträger nach städtischem Standard hergestellt und nach der Bauabnahme durch die städtischen Dienststellen durch einen Grundstücksbeschaffungsvertrag kostenlos an die Stadt Karlsruhe übereignet.
Der Stadt Karlsruhe obliegt danach die Verkehrssicherungspflicht.

10. Durchführung

Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B. Hinweise (beigefügt)

1. Ver- und Entsorgung

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Strasse entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5% nicht überschreiten.
Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50m bis 3,50m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von > 0,30m 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

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann gesammelt werden. Es ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu verwenden, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllter Zisterne ein Notüberlauf mit freiem Abfluß in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muß durch entsprechende technische Maßnahmen verhindert werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Amalienstrasse 36, 76133 Karlsruhe, zu melden.
Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Meldung in unverändertem Zustand zu halten, sofern das Landesdenkmalamt nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.
Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.
Evtl. 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 Bauzeit zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau-und Kunstdenkmalpflege, 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. Erdaushub/Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muß frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.
Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.3.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

7. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

8. 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).

9. Schallimmissionen

Durch militärische Aktivitäten auf dem Areal der General-Fahnert-Kaserne können temporäre Lärmbelästigungen auftreten. Zur Vorsorge werden geeignete passive Schutzmaßnahmen empfohlen, bzw. sind für Schlafräume am Mistelweg erforderlich.

10. Brunnen

Grundwasserentnahmen (Brunnen) für die Gartenbewässerung sind untersagt, als Kompensation für die Gartenbewässerung sind unterirdische Zisternen zulässig.

C. Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22 April 1993 (BGBL.I S. 466)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 (GBL. S. 895)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Es gilt § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze, carports und Garagen sind nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baubereiche zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig.
Geschirrhütten sind nur innerhalb der hierfür besonders ausgewiesenen Flächen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Ihre Ausmaße dürfen 3,0m Breite, 3,0m Länge und 3,0m Firsthöhe nicht überschreiten. Pro Grundstück ist nur eine Geschirrhütte zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl :
Maßgebend ist der Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Höhe der baulichen Anlagen:
Maßgebend sind die Einträge im Systemschnitt der Planzeichnung.
Die Wandhöhen sind als Mindest- und Höchstmaße festgelegt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Maßgebend ist der Eintrag in der Nutzungsschablone bzw. der Baufelder in der Planzeichnung.
Es gilt offene Bauweise.
Die maximale Gebäudetiefe beträgt 15.00 m.
Es werden zwingend zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.
Bei maximal 9 Häusern ist ein nicht anrechenbares Dachgeschoss zulässig.
Bei allen Häusern ist ein nicht anrechenbares Untergeschoss zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je Einzelgrundstück sind im Gartenbereich jeweils zwei heimische mittelkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen - im Vorgartenbereich ein mittelkroniger Laubbaum (acer platanoides "Columnare") je zwei Grundstücke, welche von beiden Eigentümern gemeinschaftlich zu pflegen sind.
In der Verlängerung des Mistelwegs sind gemäß Planeintrag heimische großkronige Laubbäume (acer platanoides "Columnare") zu pflanzen und öffentliches Grün anzulegen.
Die zu pflanzenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
Die Baumstandorte dürfen in begründeten Einzelfällen von der Darstellung in der Planzeichnung bis zu 2m abweichen. Die erforderlichen Abstände zu Grundstücksgrenzen, zur Strasse, zu Versorgungsleitungen und zu Kanälen sind einzuhalten. Der Mindestabstand zur Kanalachse muß > 3,50m betragen.
Die Flachdächer der Haupthäuser sind mit anstehendem Material extensiv zu begrünen, der Schichtaufbau muß 10-30cm betragen. Die Flachdächer der Geschirrhütten und Garagen sind extensiv zu begrünen, der Schichtaufbau muß mindestens 10cm betragen. Zur Einsaat ist eine Gras-/Kräuter- Sedummischung zu verwenden.
Der sich südlich der Hausgärten befindende Schuppen ist abzubrechen. Diese Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Entlang den Grundstücksgrenzen des nicht überplanten Teilbereichs des Flurstücks 614/8 sind 44 heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

1.5 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Für Ausgleichsmaßnahmen sind die grünordnerischen Festlegungen des Bebauungsplans verbindlich (Ziffer 1.4)

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen/Abfallbeseitigung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Planungsgebiet nach Maßgabe Ziffer 2.3.6 zulässig.
Abfallbehälterstandplätze sind auf den Flächen gemäß den Ziffern 2.3.1 und 2.3.5 zulässig.

1.7 Schallimmissionen

Zum Schutz vor möglichen Lärmbelästigungen während der Nachtzeit wird für Fenster von Schlafräumen, die in Richtung der General Fahnert Kaserne orientiert sind, die Schallschutzklasse III (35-39dB) festgesetzt.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wandhöhe

Maßgebend für die Höhe der Außenwände sind die im zeichnerischen Teil (Systemschnitte) eingetragenen Wandhöhen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bzw. Strassenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dach.

2.1.2 Dächer

Zulässig sind Flachdächer mit 0-5° Neigung. Die Dachterrassen sind mit Stabgeländern/Massivbrüstungen von max. 1,0m Höhe zu versehen.
Bei den Dachterrassen ist der seitliche Sichtschutz als Massivwand in Geschosshöhe zulässig.

2.1.3 Fassaden

Die Fassaden sind straßenseitig als weiße Putz-Lochfassaden auszuführen. Der Hauseingang ist um mindestens einen Meter zurückzuverlegen. Zur Gartenseite sind weiße Putzfassaden vorzusehen. Es sind bis zu 2-geschossige Verglasungen zulässig.
Straßenseitige Balkonbrüstungen sind als Stabgeländer mit einer Höhe von max. 1,0m auszubilden.

2.2 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 0,30m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5m2.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.
Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.
Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind unzulässig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie liegen. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig - ausgenommen hiervon sind Carports/Garagen und Abfallbehälterstandplätze.
Zwischen Wohnhaus und Carport/Garage ist ein Grünstreifen anzulegen.

2.3.2 Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen zur Straße hin unzulässig. Zwischen den Grundstücken sind gegenüber Carport/Garage Kirschlorbeerhecken zu pflanzen. Auf der Grundstücksgrenze zwischen den Carports/Garagen ist eine 2,50m hohe, gemeinsame, verputzte, Grenzwand zu errichten. Im Gartenbereich sind Einfriedigungen nur als Hecke zulässig. Zur Abschirmung der Freisitze im rückwärtigen Bereich sind jenseits der Baugrenze max. 2,50m hohe und 2,50m tiefe, leichte Trennwände zulässig (Rankgerüst/Mehrschichtplatten o.ä.).
An der Südwestgrenze der Grundstücke bei den Geschirrhütten ist zusätzlich zu der Hecke ein max. 2,00m hoher Maschendrahtzaun zulässig.

2.3.3 Geschirrhütten

Die am Südrand der Grundstücke zulässigen Geschirrhütten sind mit Flachdach zu versehen. Sie sind in beplankter Skelettkonstruktion aus großformatigen Fassadentafeln auszuführen.

2.3.4 Überdachte Stellplätze/Garagen

Carportüberdachungen sind lichtdurchlässig auszuführen. Als gemeinsame Grenzwand ist eine 2,50m hohe zwischen Carport/Garage und Haus in Stützen aufgelöste und berankte Tragkonstruktion vorzusehen. Die Garagen sind mit Flachdach auszuführen und weiss zu verputzen, die Tragkonstruktion der Carports ist aus Leichtmetall herzustellen.

2.3.5 Abfallbehälterstandplätze

Die Abfallbehälterstandplätze sind innerhalb der Grenzhecke auf der Flucht des Carports/Garage herzustellen.

2.3.6 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zum Ausgleich des Höhenniveaus zwischen Straße und Grundstück zulässig. Die Geländeformen benachbarter Grundstücke sind dabei aufeinander abzustimmen.
Die Planstraße muß aus entwässerungstechnischen Gründen auf eine Höhe von mindestens
113,50 m + N.N. aufgefüllt werden.

2.4 Antennenanlagen

Pro Haus ist eine Antennenanlage zulässig. Die Antennenanlagen sind einheitlich zu gestalten.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

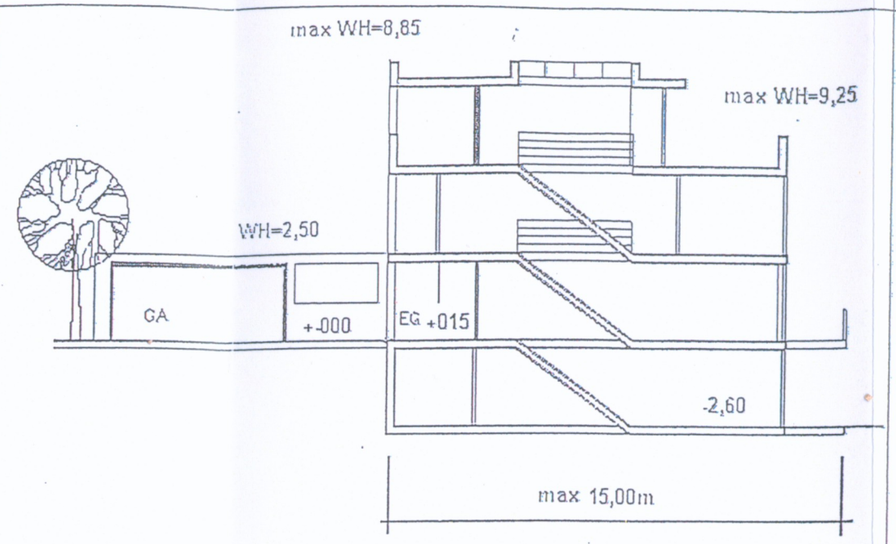
3. Sonstige Festsetzungen

Die Anlagen 1-9 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

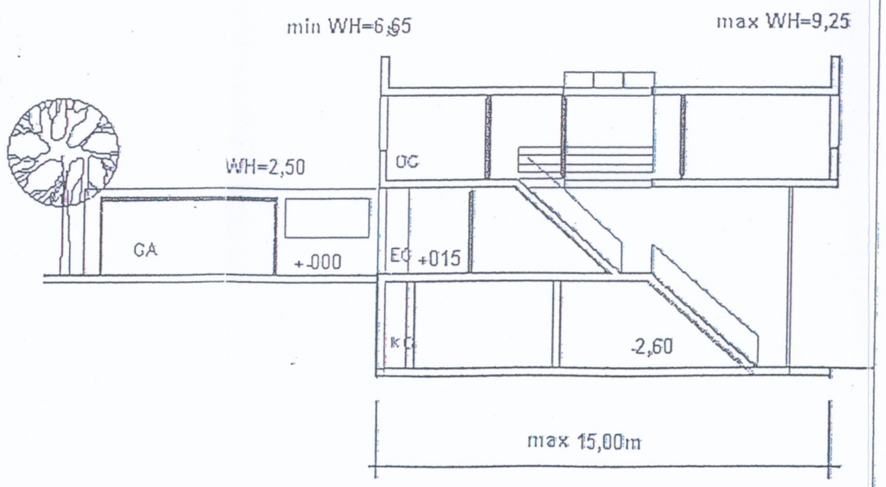
"Mistelweg FlSt.Nr. 614/8"
Karlsruhe-Neureut

D. Planzeichnung M 1:1000

WR	II
0,4	0,8
o	FD DN 0°-5°



Typ A, II Vollgeschosse
nicht anrechenbares Dach/Untergeschoss
Maximale Wandhöhe am Mistelweg: 8,85 m
Maximale Wandhöhe an der Kiesgrube: 9,25 m
Maximale Bautiefe: 15 m
Verschiedene Grundrissvariationen



Typ B, II Vollgeschosse
nicht anrechenbares Untergeschoss
Mindest Wandhöhe am Mistelweg: 6,65 m
Maximale Wandhöhe an der Kiesgrube: 9,25 m
Maximale Bautiefe: 15 m
Verschiedene Grundrissvariationen

Systemschnitte M: 1:200

Zeichenerklärung

WR		Reines Wohngebiet
o		offene Bauweise
II		Zwingende Zahl der Vollgeschosse
0,4		GRZ Grundflächenzahl
0,8		GFZ Geschossflächenzahl
FD		Flachdach
DN		Dachneigung 0°- 5°
		Baugrenze
		Baulinie
GH		Flächen für Geschirrhütten
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
GA		Garage
P		Parken
ÜST		Überdachter Stellplatz (carport)
		Gemischte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)
		öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün
		geplante Grundstücksgrenze Srassenbegrenzungslinie
		Böschung
		Anpflanzen von Bäumen
		Anpflanzen von Sträuchern
		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
		Pflegeweg, sog."Mistweg" Gehrecht

Karlsruhe, den: 04.07.2003

Fassung vom: **30.05.2007**

Vorhabenträger: SÜBA Bauen und Wohnen, GmbH
Alte Kreisstrasse 42, 76149 Karlsruhe

Planung: Domke&Schuhmacher
Klosestrasse 25, 76137 Karlsruhe

Planverfasser:

Dipl. Ing. Reinhard Domke
freier Architekt

Dipl.Ing. Ulrich Schuhmacher
freier Architekt

Vorhabenträger:
SÜBA Bauen und Wohnen, Gmbh

SÜBA Bauen u. Wohnen
Karlsruhe GmbH
Alte Kreisstr. 42
76149 Karlsruhe-Neureut
Tel. 07 21 / 78 02 - 0
FAX 07 21 / 78 02 22

Horst Mall

SÜBA Bauen u. Wohnen
Karlsruhe GmbH
Alte Kreisstr. 42
76149 Karlsruhe-Neureut
Tel. 07 21 / 78 02 - 0
FAX 07 21 / 78 02 22

Joachim Boos

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

~~Stadtdirektor~~ Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 4.07.2003

Fassung vom 30.05.2007

Stellplatznachweis

Entsprechend der Landesbauordnung (LBO BW) § 37 Abs.1 ist pro Wohneinheit
1 Stellplatz notwendig.
Gemäß Planeintrag werden folgende Stellplätze/Garagen nachgewiesen:

Bei 11 Reihenhäusern ist ein überdachter Stellplatz/Garage auf dem Grundstück nachgewiesen, bei 3 Reihenhäusern sind je zwei überdachte Stellplätze/Garagen auf dem Grundstück nachgewiesen.
Insgesamt sind für die 14 Reihenhäuser 17 überdachte Stellplätze/Garagen nachgewiesen, wobei aufgrund der Variabilität der Grundrisse bei jedem Reihenhaus auch die Möglichkeit besteht im Haus eine Garage zusätzlich herzustellen.
Entlang dem Mistelweg werden 7 öffentliche Parkplätze hergestellt.

Vorhabenträger: SÜBA, Bauen und Wohnen GmbH Alte Kreisstrasse 42 76149 Karlsruhe	Planverfasser: Domke&Schuhmacher Architekten Klosestr.25 76185 Karlsruhe	**Vorhaben-und Erschließungsplan** **Mistelweg** FLNR: 614/8 Stadt: Karlsruhe Gemarkung: Neureut	Karlsruhe den 04.07.2003 Fassung vom **30.05.2007**	Stellplatz Nachweis Anlage 9