

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Weißdornweg 16



Textliche Teile  
Planzeichnung  
Anlagen



## **Gesamtinhalt:**

- **Förmlicher Satzungsteil mit Verfahrensvermerken und Ausfertigung**
  
- **Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**
  - Planzeichnung\*
  - Textliche Festsetzungen
  
- **Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBO)**
  - Planzeichnung\*
  - Textliche Regelungen
  
- **Dem Bebauungsplan beigefügte Anlagen:**
  - Begründung
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Hinweise

\* vereint in einer gemeinsamen Planzeichnung.

## Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Einleitungs- und Auslegungsbeschluss  
gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am 26.01.2010

Öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom 01.03.2010 bis 31.03.2010

Satzungsbeschluss gemäß  
§ 10 Abs. 1 BauGB und  
§ 74 Abs. 7 LBO am 27.07.2010

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

Karlsruhe, 20.08.2010

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4  
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der  
Bekanntmachung am 17.09.2010

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,  
§ 74 Abs. 7 LBO) ab 17.09.2010

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Weißdornweg 16 (Wohnen am Heidensee)  
Karlsruhe – Neureut**

## **Vorhabenträger:**

gebaka  
Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9

76133 Karlsruhe

## **Planverfasser:**

Architrav  
Architekten  
Waldstraße 91

76133 Karlsruhe

gebaka  
Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9

76133 Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis:

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Belastungen	5
3.5.1	Altlasten	5
3.5.2	Immissionen	6
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3.	Erschließung	7
4.3.1	ÖPNV	7
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	7
4.3.3	Ruhender Verkehr	7
4.3.4	Geh- und Radwege	8
4.3.5	Ver- und Entsorgung	8
4.4	Gestaltung	9
4.5	Grünordnung	10
4.5.1	Bestand	10
4.5.2	Grünordnerische Maßnahmen	10
4.6	Immissionen	10
4.6.1	Lärm	10
4.6.2	Luft	11
4.6.3	Klima	11
<b>5.</b>	<b>Umweltprüfung/Umweltbericht/Artenschutz</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Statistik</b>	<b>11</b>
7.1	Flächenbilanz	11
7.2	Geplante Bebauung	11
7.3	Bodenversiegelung	12
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Durchführung</b>	<b>12</b>
<b>B.</b>	<b>Hinweise (beigefügt)</b>	<b>13</b>
1.	Versorgung und Entsorgung	13
2.	Entwässerung	13
3.	Regenwasserversickerung	13
4.	Erneuerbare Energien	13
5.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	14
6.	Baumschutz	14
7.	Altlasten	14

8.	Erdaushub / Auffüllungen.....	14
9.	Private Leitungen .....	14
10.	Barrierefreies Bauen .....	14
11.	Kriminalpräventive Maßnahmen .....	15
12.	Liste zu pflanzender Gehölze.....	15
<b>C.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen .....</b>	<b>16</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>16</b>
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	16
2.	Art der baulichen Nutzung.....	16
2.1	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO .....	16
2.2	Nebenanlagen.....	16
3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	17
4.	Pflanzvorschriften.....	17
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>18</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	18
1.1	Gebäudehöhen .....	18
1.2	Dächer.....	18
2.	Einfriedigungen, Nebenanlagen, unbebaute Flächen .....	18
2.1	Einfriedigungen .....	18
2.2	Grünflächen / Gemeinschaftsflächen .....	18
2.3	Abfallbehälterstandplätze.....	18
2.4	Tiefgarage .....	18
2.5	Stellplätze, Grundstückszufahrten .....	18
2.6	Abstellplätze für Fahrräder .....	19
2.7	Gerätehütten .....	19
3.	Außenantennen.....	19
4.	Niederspannungsfreileitungen .....	19
5.	Niederschlagswasser .....	19
<b>III:</b>	<b>Sonstige Festsetzungen.....</b>	<b>19</b>
<b>IV.</b>	<b>Zeichnerische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften – Planzeichnung.....</b>	<b>20</b>
<b>D.</b>	<b>Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.....</b>	<b>21</b>
1.	Fassaden .....	21
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	21
3.	Nicht überbaute Grundstücksflächen .....	21
4.	Grünflächen / Pflanz- und Erhaltungsgebote .....	21
4.1	Bäume und Sträucher .....	21
4.2	Dachbegrünung .....	22
4.3	Tiefgarage .....	22
<b>Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan</b>		
1.1	Übersichtsplan .....	23
1.2	Lageplan .....	24
1.3	Bestand .....	25
1.4	Gestaltungsplan .....	26
1.5	Projektpläne .....	27-46
1.6	Stellplatzberechnung .....	47
<b>Unterschriften .....</b>		<b>48</b>

## **A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)**

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Die Eislaufhalle wird seit 2002 nicht mehr genutzt. Die im Servicegebäude untergebrachte Kindertagesstätte soll auf Grund des bestehenden Bedarfs erhalten bleiben. Eine sinnvolle Nutzung des Grundstückes kann nur mit dem Abbruch der Halle und der Entwicklung eines Konzeptes zur Bebauung mit Wohnungen entsprechend der Umgebung erfolgen.

Im bisherigen Bebauungsplan ist die Grundstücksfläche der Eislaufhalle als Sondernutzungsgebiet (SO) ausgewiesen. Da somit keine rechtliche Möglichkeit besteht, das Grundstück einer gewünschten Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet/WA) zu öffnen, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB) notwendig.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Gelände wird im Flächennutzungsplan (FNP) 2010 des NVK, wirksam seit 24.07.2004, als Sondergebiet Eislaufhalle dargestellt. Die geplante Wohnnutzung ist somit nicht als aus dem FNP entwickelt anzusehen. Da der VbB aber als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB umgesetzt wird, kann der Flächennutzungsplan nach § 13 a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, was keines gesonderten FNP-Verfahrens bedarf.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB) vorliegende Bebauungsplan, Nr. 555, „Heide-Nord“ (vom 15.02.1980) weist für diesen Bereich „Sondergebiet Eislaufhalle“ aus. Er wird durch den VbB, der für dieses Areal „Allgemeines Wohngebiet“ vorsieht, in Teilbereichen ersetzt.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 7940 qm große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Neureut/Heide und wird begrenzt

im Süden durch den Salbeiweg,

im Osten durch den Weißdornweg,

im Norden durch die Grünflächen des Heidesees und

im Westen durch die Wohnbebauung des weiterführenden Salbeiweges.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB).

#### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit**

Das Gelände fällt zur Seefläche um ca. 5m ab. Als Spontanvegetation hat sich zum Seebereich ein Robinienbestand entwickelt.

Auf dem überwiegenden Teil des Grundstückes ist durch die im Frühjahr 2009 abgebrochene Bebauung der Eislaufhalle keine Vegetation vorzufinden. Der

Baukörper der Eislaufhalle war südöstlich und östlich von einem schmalen Gehölzstreifen mit Sträuchern und kleinen Bäumen umgeben.

Der Erdwall an der westlichen Grenze ist mit Sträuchern und Robinien bewachsen. Auf der von der Kindertagesstätte genutzten Grünfläche im nordwestlichen Bereich stehen eine Baumgruppe (überwiegend Robinien) sowie Sträucher (ca. 10 m Hainbuchenhecke und ein Weidentunnel).

Der Boden ist kiesig bis sandig. Auf dem Gelände wurden für den Abbau von Sand und Kies Tiefen zwischen 3m und 15 m erreicht.

Der bisher maximal gemessene Grundwasserhöchststand beträgt 107,60m +NN.

### **3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung**

Das Gelände war bebaut mit einer Eislaufhalle und dem dazugehörigen Servicegebäude. Die Eislaufhalle wurde seit 2002 nicht mehr genutzt, im Jahre 2006 aufgegeben und im Frühjahr 2009 abgebrochen. Das Servicegebäude ist erhalten. In diesem Gebäudeteil sind eine Kindertagesstätte sowie 3 Wohnungen untergebracht.

Der Anteil der zum Planungsbereich gehörenden Fläche mit Baumbestand wird von der Kindertagesstätte als Spielbereich genutzt.

Im Südwesten, jenseits des Salbeiweges, grenzt das Baugebiet an eine ein- bis zweigeschossige Reihenbauweise. Im Osten wird das Grundstück durch öffentlichen Straßenraum mit Straßenbahntrasse und Haltestelle begrenzt.

Die Verkehrserschließung der 4 Wohngebäude erfolgt über den Salbeiweg. Das nördlich gelegene Gebäude mit der Kindertagesstätte wird über den Bocksdornweg/Alte Bahnlinie erschlossen.

Die im BPlan Nr. 555 östlich des Weißdornwegs für die Eislaufhalle ausgewiesenen Stellplätze konnten zugunsten der neuen Straßenbahntrasse mit Wendeschleife aufgegeben werden, da die Eislaufhalle bereits vor Jahren den Betrieb eingestellt hat.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

### **3.5 Belastungen**

#### **3.5.1 Altlasten**

Das Grundstück liegt im Bereich der Altlastenverdachtsfläche „Altablagerung Heidesee“ (Obj. Nr. 03006).

Auf dem Gelände wurde zwischen 1947 und 1973 Sand und Kies abgebaut. Die Wiederverfüllung der Sand- und Kiesausbeutebereiche wurde in den 60er und 70er Jahren durchgeführt. Bei der Wiederverfüllung handelt es sich im Wesentlichen um Aufschüttungen mit Bauschutt, Erdaushub, untergeordnet Straßenaufbruch sowie wilde Hausmüllablagerungen.

Im Zuge der Baumaßnahme anfallendes Bodenmaterial ist möglicherweise belastet und daher abfalltechnisch zu untersuchen und entsprechend der Ergebnisse abfallrechtlich einzustufen.



In Abhängigkeit der baubedingten Aushubmaßnahmen und der vorgesehenen Geländemodellierung werden auch hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden / Mensch entsprechende Untersuchungen erforderlich.

### **3.5.2 Immissionen**

Die Immissionen, verursacht durch die Nutzung der Eislaufhalle, werden bei einer Wohnbebauung reduziert.

Das Planungsgebiet ist durch Schallimmissionen aus Schienenverkehr vorbelastet. Aus Lärmkartierungen ist entnehmbar, dass schalltechnische Orientierungswerte für „Allgemeines Wohngebiet“ eingehalten sind.

## **4. Planungskonzept**

Die vorhandene Eislaufhalle wurde im Frühjahr 2009 abgerissen. Das Servicegebäude der ehemaligen Eislaufhalle wurde erhalten und soll in den Obergeschossen zu Wohnungen umgebaut werden. Die sich bisher im Obergeschoss des Gebäudes befindende Kindertagesstätte wird im Erdgeschoss mit direktem Bezug zur Außenspielfläche untergebracht. Zusätzlich entstehen 4 neue Wohngebäude mit Tiefgarage.

Das städtebauliche Konzept des Wettbewergergebnisses, das vom Planungsausschuss und Gestaltungsbeirat beschlossen wurde, sieht im Bereich zwischen Haus D und E (Servicegebäude) in Teilbereichen eine Unterschreitung der Abstandsflächen LBO vor. Die Abstandsflächen überdecken sich in diesem Teilbereich auf dem eigenen Grundstück.

Unter Berücksichtigung der topographischen Situation, der Lage der Erschließung und der Orientierung sollen entlang des Salbeiweges zwei Einzelgebäude mit 3 Geschossen, Staffelgeschoss und Tiefgarage entstehen (jeweils ca. 8 – 10 Wohnungen).

Im mittleren Grundstücksteil sollen ebenfalls zwei Gebäude in mehrgeschossiger Bauweise erstellt werden. Zum Platz erscheinen die Gebäude mit 5 Geschossen, zum Grünbereich auf der Tiefgarage als 3-geschossig plus Staffelgeschoss. Pro Gebäude sind 8 -10 Wohnungen geplant.

Auf Grund der Topographie werden die Gebäude vom Salbeiweg und Weißdornweg als 2-geschossige Gebäude plus Penthousegeschoss in Erscheinung treten.

Die Gebäude sollen mit begrünten Flachdächern ausgebildet werden.

Die Höhenentwicklung wird nahezu der Nachbarbebauung der Eislaufhalle entsprechen.

Ein großer Abstand zwischen den Gebäuden und die versetzte Anordnung werden den Bezug zu den öffentlichen Freiflächen am See gewährleisten.

Das auf der Nordseite stehende, zum See gewandte Servicegebäude der ehemaligen Eislaufhalle soll in seiner Grundstruktur erhalten bleiben. Es soll zu einem 3-geschossigen Wohngebäude mit ca. 7 Wohnungen umgebaut werden. Die sich im Obergeschoss des Gebäudes befindende Kindertagesstätte soll mit direktem Bezug zur Außenspielfläche in das Erdgeschoss verlegt und entsprechend erweitert werden.

Die benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage zwischen den Gebäuden nachgewiesen. Die Tiefgarage soll mit einer Vegetationstragschicht in Höhe von mindestens 50 cm bedeckt und in die Topographie eingebunden werden.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung soll als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Außerdem soll die bereits bestehende Mobilfunksendeanlage im Bereich 2 weiterhin zulässig sein.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Ungefähr 27% des Grundstückes sollen mit Wohngebäuden überbaut und ca. 26% mit Wegen, Plätzen, Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt und Kinderspielplatz versiegelt werden. Durch die Vegetationsschicht auf der Tiefgarage wird die versiegelte Fläche reduziert.

Die Grundflächenzahl für WA gemäß § 17 BauNVO für überirdische bauliche Anlagen wird eingehalten.

Die geringfügige Überschreitung der GRZ durch Wege, Plätze, Tiefgarage, Tiefgaragenzufahrt und Kinderspielplatz liegt nach § 19 Abs. 4 BauNVO im zulässigen Rahmen.

Die Geschoßflächenzahl für WA gemäß § 17 BauNVO von 1,2 wird eingehalten.

#### **4.3. Erschließung**

##### **4.3.1 ÖPNV**

Das Grundstück liegt direkt an einer Haltestelle (Straßenbahn) des öffentlichen Nahverkehrs der Karlsruher Verkehrsbetriebe.

Die Bushaltestelle für 2 Buslinien (70/71) ist im Klammweg ca. 250 m Luftlinie entfernt.

##### **4.3.2 Motorisierter Individualverkehr**

Die Hauptzufahrt zum Grundstück über öffentliche Straßen erfolgt von der Südostseite über den Weißdornweg und Salbeiweg. Von Nordosten über die Alte Bahnlinie und den Weißdornweg werden die Kindertagesstätte sowie die im nordöstlichen Grundstücksbereich liegenden oberirdischen Stellplätze erschlossen. Die Zufahrt hierzu wird auf 4,80 m ausgebaut.

Der entlang des Grundstückes verlaufende Weißdornweg ist auf der gesamten Grundstückslänge für den Durchgangsverkehr gesperrt.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die K 9658 (Klammweg / Welschneureuter Straße) zur B36 und L 605.

##### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

Die für die Wohnbebauung benötigten Stellplätze werden in einer Tiefgarage zwischen den Gebäuden nachgewiesen. Weitere Stellplätze für die Kindertagesstätte und für Besucher werden im nördlichen Bereich des Geländes untergebracht. Aus der Tiefgarage wird es eine Verbindung zum „Servicegebäude“ geben. Die Zufahrt zur TGa erfolgt, wie bisher, über den Salbeiweg. Hierzu wird die Zufahrt zur Wohnanlage „Salbeiweg 20-24“ mitbenutzt.

Die hierfür zu Gunsten der „Eislaufhalle“ eingetragene Grunddienstbarkeit muss entsprechend privatrechtlich übernommen werden.

Die nach LBO notwendigen Fahrradstellplätze für die Bewohner sind in den Gebäuden ausgewiesen.

Im Bereich des Zuganges zur Kindertagesstätte sollen überdachte Fahrradstellplätze für die Kindertagesstätte ausgewiesen werden.

#### **4.3.4 Geh- und Radwege**

Östlich des Plangebiets verläuft ein Geh- und Radweg. Dieser erschließt den Heidensee und stellt die Verbindung zwischen Neureut-Heide und dem Gewerbegebiet „Am Sandfeld“ sowie dem alten Ortskern der Gemeinde dar.

#### **4.3.5 Ver- und Entsorgung**

Strom-, Gas- und Wasserversorgung stehen für alle Gebäude zur Verfügung und erfolgen an einem noch festzulegenden Übergabepunkt.

Die Gebäudeentwässerung wird über ein privat zu erstellendes und zu betreibendes Pumpwerk an die vorhandene städtische Kanalisation angeschlossen.

Das unbedenkliche (vorbehandelte) Niederschlagswasser von Dachflächen und Erschließungsflächen soll über die bestehende private Kanalisation in den Heidensee eingeleitet werden, da eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist (Tiefgarage).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Grundwasserentnahmekbrunnen, der früher zur Kühlung der Eislaufhalle benutzt wurde. Das unverschmutzte Kühlwasser wurde dabei über eine Leitung in den Heidensee eingeleitet. Für eine etvl. Weiternutzung dieses Brunnens ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim ZJD -Wasserbehörde- zu beantragen.

Die Möglichkeit für eine alternative Energieversorgung der Gebäude wurde überprüft. Es wird eine Hackschnitzel (Pellets) Heizung eingebaut. Über die gleiche Anlage wird die Warmwasserversorgung gewährleistet. Diese Anlage wird als CO<sub>2</sub>-neutral eingestuft und besteht zu 100% aus regenerativen Rohstoffen. Durch diese Maßnahme und durch bauliche Anpassungen wird im Neubaubereich hiermit ein EFH 70 Standard erreicht. Im Bereich des sanierten Bestandsgebäudes wird durch eine Verringerung des Wärmebrückenkoeffizienten ein Wert entsprechend EFH 85 erreicht.

Die Abfallentsorgung erfolgt an zwei Sammelplätzen auf der Südost- und Nordostseite des Grundstückes.

#### 4.4 Gestaltung

Zur Gestaltung und Ausnutzung des Grundstückes wurden auf Empfehlung des Gestaltungsbeirates der Stadt Karlsruhe verschiedene Vorschläge unterschiedlicher Architekturbüros erarbeitet. Der vom Gestaltungsbeirat ausgewählte Vorschlag und vom Planungsausschuss bestätigte Entwurf soll weiterverfolgt werden.

Zur Erreichung eines hohen Identifikationsgrades der „Wohnanlage am Heide-see“ wird auf entsprechende Gestaltung besonderen Wert gelegt.

Außerdem sollen die Gebäude ihrer exponierten Lage am Ortsrand und ihrem landschaftlich besonders reizvollem Umfeld entsprechend gestaltet werden. Dazu werden Fassadenfarben, Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben.

Ebenso sollen sich die extensiv begrünten Flachdächer möglichst unauffällig in ihre Umgebung einfügen.

Auch die Gestaltung der Nebenanlagen soll möglichst unauffällig und einheitlich sein.

Lediglich im Außenbereich der Kindertagesstätte sollen als Nebenanlagen eine Garten-/ Gerätehütte bis max. 45 cbm, die notwendigen Spielgeräte sowie ein Bauwagen für die Nutzung durch die Kindertagesstätte zulässig sein.

Die vorhandene Mobilfunksendeanlage soll im Rahmen der Neubebauung vom Dach des Servicegebäudes auf die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche auf der Nordseite des Planungsgebietes versetzt werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen, soweit möglich, gärtnerisch gestaltet werden. Es sollen Rasen- und Pflasterflächen sowie Flächen mit wassergebundener Decke entstehen, wobei der Bereich zwischen dem Servicegebäude und den beiden Mittelhäusern als Platz gestaltet werden soll.

Die nördliche Fläche mit Baumbestand soll der Kindertagesstätte als Spielbereich zugeordnet werden. Der vorhandene Bestand an Pflanzungen soll erhalten bleiben.

Die Flächen vor den einzelnen Wohnungen sollen Rasenflächen, die Terrassen der Wohnungseigentümer einen Pflasterbelag erhalten.

Die oberirdischen Stellplätze im nordöstlichen Teil des Grundstückes und die Grundstückszufahrten sollen mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen belegt werden.

Die Tiefgarage soll mit ca. 50 cm Erde angedeckt und als Vegetationsfläche angelegt werden.

Als Einfriedigungen der Grundstücke sollen nur bis zu 1,60 m hohe Hecken zulässig sein. In den Bereichen, die nicht mit Hecken eingefasst werden, soll auch ein einheitlich zu gestaltender Zaun zugelassen werden. Die max. Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

Die Abgrenzung des Außenbereichs der Kindertagesstätte erfolgt im Westen mit einem Zaun mit Begrünung, ebenso zum Eingangsbereich auf der Nordostseite. Die maximale Zaunhöhe beträgt max. 1,60 m.

Werbeanlagen sollen nicht zulässig sein. Ausnahme ist ein Hinweis bzw. der Name der Kindertagesstätte am abgrenzenden Geländer bzw. an einem Fassadenteil des Gebäudes.

## **4.5 Grünordnung**

Der vorhandene hohe Anteil der Bodenversiegelung wird durch die Neubebauung vermindert und die Versiegelung verringert sich von ca. 70 % auf ca. 50 %.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch das Vorhaben daher nicht zu erwarten.

### **4.5.1 Bestand**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des VbB sind überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Lediglich auf Restflächen wurden Ziergehölze angepflanzt. Es handelt sich um vorwiegend strauchartige Gehölzpflanzungen.

Hinzu kommt Spontanvegetation mit Robinien und Sträuchern im nordwestlichen Bereich, der in den waldartigen Gehölzgürtel des Heidesees außerhalb des Geltungsbereiches übergeht.

Auf der Freifläche der Kindertagesstätte hat sich eine vielfältige Gehölzkulisse mit Bäumen und Sträuchern einschließlich einer Baumgruppe aus Robinien entwickelt.

### **4.5.2 Grünordnerische Maßnahmen**

Zur Neugestaltung und Durchgrünung des Gebietes werden im Planungsgebiet folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Baumpflanzungen mit mittel- und großkronigen Laubbäumen, überwiegend in Grünflächen mit Bodenschluss
- Anlage von Grünflächen auf den privaten, nicht bebauten Grundstücksflächen mit Hecken und Sträuchern (einheimische Laubgehölze)
- Eingrünung von Müllsammelstellen durch geeignete Bepflanzungen wie Hecken und Berankungen
- Dachbegrünung
- Überdeckung der nicht überbauten Teile der Tiefgarage mit mindestens 50 cm Vegetationstragschicht.

Durch den beabsichtigten Rückbau der Eislaufhalle, die Reduzierung der überbauten Fläche, die Überdeckung und Begrünung der geplanten Tiefgarage und die extensiv begrünten Flachdächer wird sich die Situation erheblich verbessern.

## **4.6 Immissionen**

### **4.6.1 Lärm**

Durch die neue Wohnbebauung wird sich der Verkehr gegenüber der bisherigen Nutzung nicht erhöhen. Die 39 Stellplätze der Tiefgarage werden über die bereits vorhandene Erschließung der Wohnhäuser des Salbeiweges 20-24 erschlossen.

Zur Straßenbahnlinie und Haltestelle zum Weißdornweg werden im Zuge der Planung und Realisierung der Gebäude mit Ausrichtung zum Salbeiweg die Anforderungen der baurechtlich eingeführten Vorschrift der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau-Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 berücksichtigt.

#### 4.6.2 Luft

Durch die Wohnbebauung wird keine Veränderung der Luftbelastung erfolgen.

#### 4.6.3 Klima

Durch die geringere Versiegelungsfläche der neuen Bebauung und die grünordnerischen Maßnahmen ist eine Verbesserung der örtlichen klimatischen Situation zu erwarten.

### 5. Umweltprüfung/Umweltbericht/Artenschutz

Bei vorliegendem VbB handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB, da er der Innenentwicklung dient und eine zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen, erhebliche Umwelteinwirkungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Der Heidensee und sein Umfeld sind Lebensstätten für Kreuz- und Wechselkröte, Knoblauchkröte, Zauneidechse (streng geschützt nach FFH-Richtlinie, Anhang IV) sowie Erdkröte und Grünfrosch. Die Planung greift zwar nicht direkt in den Lebensraum der Tiere ein, da es sich aber um umherwandernde Arten handelt, müssen Baustelle und Baugrube entsprechend gesichert werden.

### 6. Sozialverträglichkeit

Im Planungsgebiet sollen die Voraussetzungen für ein vielfältiges und belebtes Wohnumfeld mit unterschiedlichen Begegnungsräumen geschaffen werden. Der Erhalt und die Vergrößerung der Kindertagesstätte und die direkte Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Verkehrsnetz durch die Straßenbahnlinie sind hierfür wichtige Voraussetzungen. Die offene Bebauung mit dem zentralen Kinderspielplatz sowie der Platzgestaltung zwischen der zweiten Baureihe und dem ehemaligen Servicegebäude geben dem Baugebiet einen hohen Wiedererkennungswert.

### 7. Statistik

#### 7.1 Flächenbilanz

Überbaute Fläche (Haus A-E, ohne Tiefgarage)	ca. 2.157,90 qm	27,2 %
Verkehrsflächen	ca. 1.037,75 qm	13,0 %
Versiegelte Fläche gesamt (ohne Tiefgarage)	ca. 3.195,65 qm	40,2 %
Grünfläche ohne Tiefgaragenanteil	ca. 3.579,04 qm	45,1 %
Fläche Tiefgarage begrünt	ca. 1.167,31 qm	14,7 %
Grünflächen incl. Fläche auf Tiefgarage	ca. 4.746,35 qm	59,8 %

#### 7.2 Geplante Bebauung

Mehrfamilienhäuser    5 Gebäude    ca. 39 – 46 WE    8.100 qm BGF

### 7.3 Bodenversiegelung

Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen sowie der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80 % der Grundstücksfläche) der Baugrundstücke sowie alle anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

Gesamtfläche	ca. 7.942 qm	100,00 %
Derzeitige Versiegelung	ca. 5.520 qm	69,50 %
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche incl. Wege, Plätze, Tiefgarage	ca. 4.362 qm	54,90 %

Hinweise:

- In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für die nicht überbauten Flächen vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.
- Für den nicht überbauten Teil der Tiefgarage ist eine Vegetationsschicht festgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.
- In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

### 8. Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich der Erschließungsanlagen übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

### 9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

## **B. Hinweise (beigefügt)**

### **1. Versorgung 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 15 m 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 0,30 m über der Gehweghinterkante (Salbei- und Weißdornweg) ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tiefer liegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

### **3. Regenwasserversickerung**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann gesammelt werden. Es ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Die Nutzung einer Betriebswasseranlage (Zisterne) ist nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in den Heidesee vorzusehen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster) und wassergebundene Decke, soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

### **4. Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.



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

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referat 26 – Denkmalpflege -, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium 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 Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

## **6. 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.

## **7. Altlasten**

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen besteht, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76133 Karlsruhe, zu melden.

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

## **9. Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

## **10. 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).

## 11. Kriminalpräventive Maßnahmen

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe, Bei-ertheimer Allee 16, 76137 Karlsruhe, bietet eine kostenlose, unverbindliche und individuelle Bauplanberatung zur optimalen Sicherungstechnik an.

## 12. Liste zu pflanzender Gehölze

Vorschlagsliste Bäume:

Pflanzqualität Baumschulhandelsware, StU 16-18 cm

Großkronige Arten:

Esche (Fraxinus excelsior)

Eiche (Quercus robur oder Q. petraea)

Mittelkronige Arten:

Hainbuche (Carpinus betulus)

Silber-Weide (Salix alba) besonders für Baumhain geeignet

Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Heckenpflanze (Schnitthecken):

Hainbuche (Carpinus betulus)

## **C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), 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 Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252).

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 3 und der Planzeichnung (C. IV) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Abschnitt D) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO**

Allgemein zulässig sind im Rahmen der Gliederung

- im Bereich 1  
Wohngebäude
- im Bereich 2  
Wohngebäude, Anlagen für soziale Zwecke und eine Mobilfunksendeanlage.

Alle übrigen in § 4 Abs. 2 und 3 aufgeführten Nutzungen sind unzulässig.

#### **2.2 Nebenanlagen**

Soweit in der Planzeichnung (C. IV) oder in den Regelungen / Anlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Kapitel D) Nebenanlagen inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt werden (Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellplätze, Gerätehütten bis zu 15 cbm, Mülltonnenstandplätze), sind solche Anlagen nur an den hierfür festgelegten Standorten zulässig.

In dem in der Planzeichnung (C. IV) ausgewiesenen Kita-Außenbereich sind als Nebenanlagen eine Gartenhütte bis 45 cbm, Spielgeräte sowie ein Bauwagen zulässig.

Einfriedigungen nach Maßgabe der Ziffer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften sind im gesamten Planbereich zulässig.

Für Nebenanlagen anderer als den in Satz 1 und 3 genannten Arten, die von § 14 Abs. 1 BauNVO erfasst werden, gilt allgemein § 23 Abs. 5 BauNVO mit der Einschränkung, dass mit ihnen im Einzelfall ein Umfang von max. 15 cbm nicht überschritten wird oder sie nur auf bzw. über einer Grundstücksfläche bis zu max. 5 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

### **3. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur bis zu den in Anlage 1.4 des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingetragenen NN-Höhen sowie zur Anpassung dieser Höhen an das Straßenniveau zulässig.

### **4. Pflanzvorschriften**

Soweit der Vorhaben- und Erschließungsplan in Abschnitt D Regelungen über das Anpflanzen, den Erhalt oder die Bindung hinsichtlich von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches enthält, gelten diese zugleich als Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 und § 178 BauGB. Unberührt bleiben inhaltsgleiche oder weitergehende Verpflichtungen des Durchführungsvertrages.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **1.1 Gebäudehöhen**

Es sind die in der Planzeichnung mit der Angabe „NN“ bezeichneten Höhen, jeweils bezogen auf die untersten und obersten Geschossebenen, einzuhalten.

#### **1.2 Dächer**

Die Dächer sind als Flachdach auszubilden. Aufbauten für die alternative Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass die Dachfläche darunter begrünt bleibt.

### **2. Einfriedigungen, Nebenanlagen, unbebaute Flächen**

#### **2.1 Einfriedigungen**

Einfriedigungen der Grundstücke sind nur in Form von Hecken in einer Höhe bis zu 1,60 m zulässig. In den nicht mit Hecken eingefassten Bereichen gemäß Gestaltungsplan (Abschnitt D., Anlage 1.4) dürfen zur Abgrenzung nur einheitliche Zäune verwendet werden. Die max. Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

Ausnahme: Zur Abtrennung des Außenbereichs der Kindertagesstätte zum Restgrün und Eingangsbereich (Ostbegrenzung) ist ein Zaun mit Begrünung in einer Gesamthöhe von max. 1,60 m zulässig.

#### **2.2 Grünflächen / Gemeinschaftsflächen**

Die Benutzung der Grün-/Gemeinschaftsflächen als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

#### **2.3 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (C.IV) ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist.

#### **2.4 Tiefgarage**

Es ist eine Erdandeckung mit einer Höhe von mindestens 50 cm herzustellen.

#### **2.5 Stellplätze / Grundstückszufahrten**

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen.

#### **2.6 Abstellplätze für Fahrräder**

Sämtliche nach LBO notwendigen Fahrradstellplätze der Wohnungen sind im Gebäude unterzubringen.

Im Außenbereich untergebrachte Fahrradstellplätze der Kindertagesstätte sind zu überdachen.

#### **2.7 Gerätehütten**

Gerätehütten sind in ihrer Ausgestaltung hinsichtlich Grundriss, Wandhöhen, Material und Farbwahl, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

#### **3. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

#### **4. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

#### **5. Niederschlagswasser**

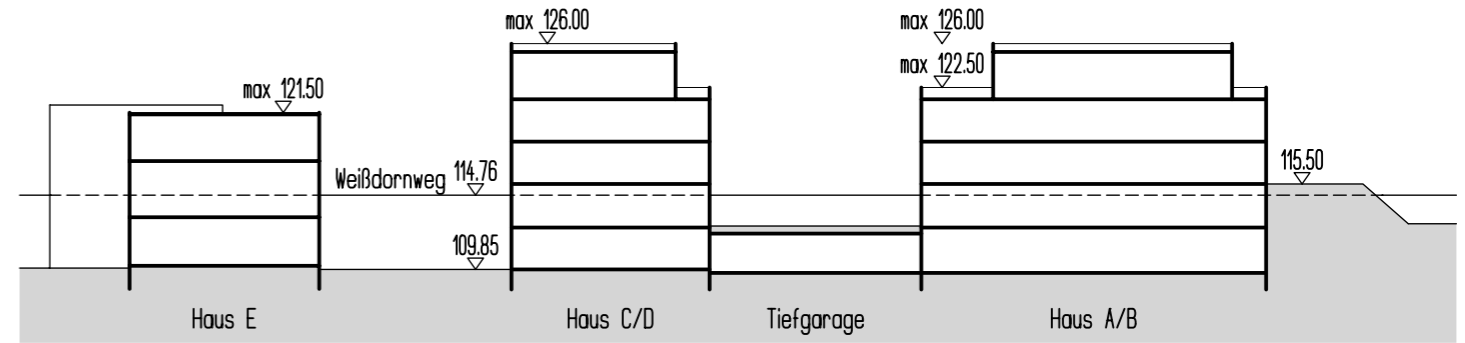
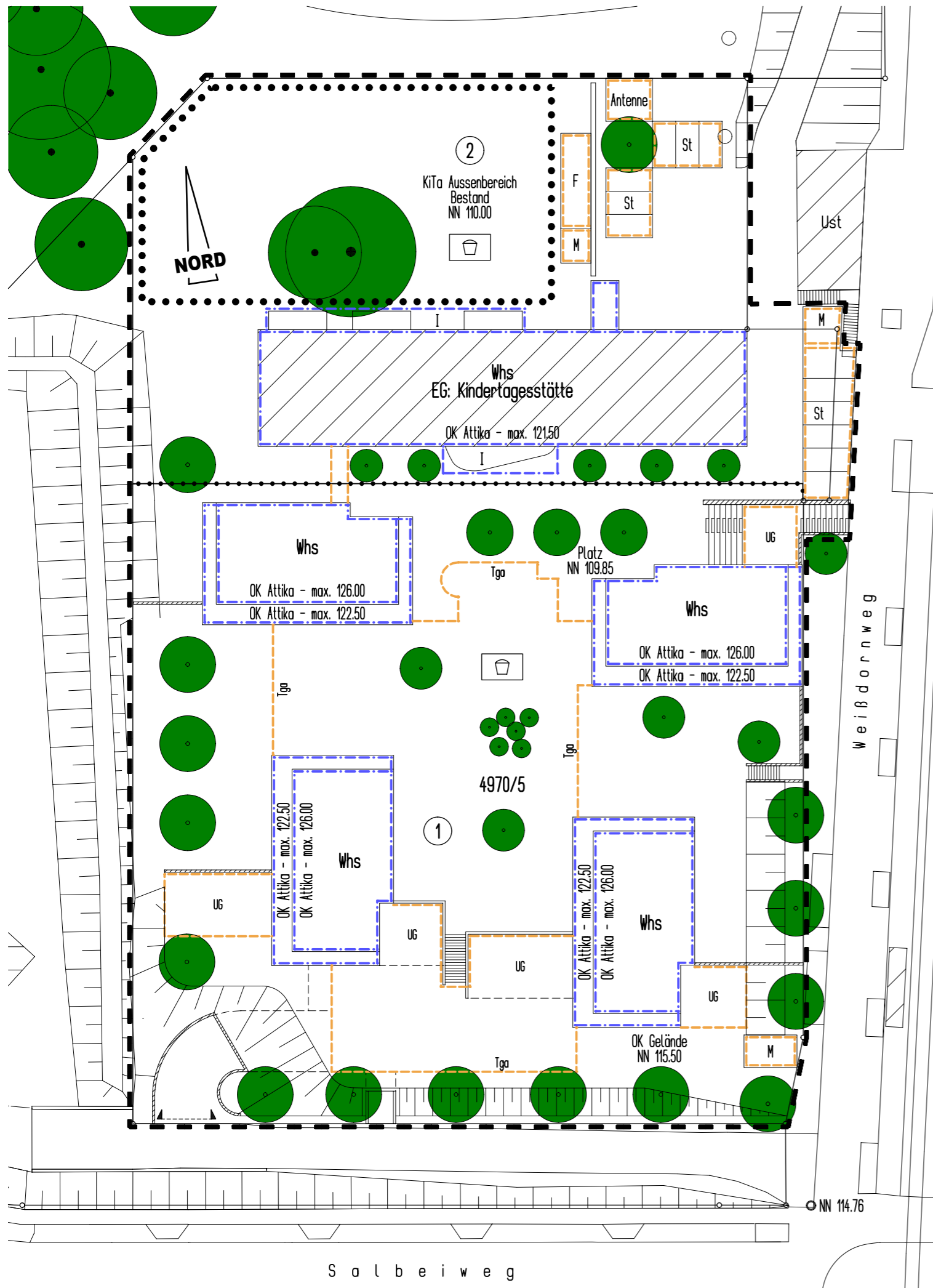
Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist nach Vorbehandlung über den bestehenden Kanal in den Heide-see einzuleiten.

Ein entsprechender Änderungsantrag zum Wasserrecht ist beim Zentralen Juristischen Dienst -Wasserbehörde- zu stellen.

### **III: Sonstige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 555 „Heide Nord“, in Kraft getreten am 15.02.1980, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

### IV. Zeichnerische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften - Planzeichnung -



**Systemschnitt**

#### Zeichenerklärungen

- ① + ② Bereich gemäß Ziffer 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- NN absolute Höhe
- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des VbB
- - - - Baugrenze
- - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Festsetzung
- ▲ - - - ▲ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- //// Stützmauer
- • • • • KiTa Aussenbereich - Bestand
- Tga Tiefgarage
- UG Untergeschoss
- St Stellplätze
- M Müllplatz
- F Fahrräder
- Antenne Standort Antenne Telekom - NN max. 135.00
- ☐ Spielplatz
- zu erhaltende Bäume
- Anpflanzung großkroniger Bäume
- Anpflanzung mittelkroniger Bäume
- Anpflanzung Hainhecke



Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
 Redtenbacherstr. 9, 76133 Karlsruhe  
 Tel. 0721 / 98 25-0, Fax. 0721 / 98 25-15  
 E-Mail: info@gebaka.de

PLANVERFASSER / VORHABENSTRÄGER

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Weißdornweg 16

Maßstab 1 : 500

Karlsruhe, den 12.08.2009

Fassung vom 23.04.2010

## **D. Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Anlagen 1.1 bis 1.6 mit den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Garagen sowie die nachstehenden dazu weitergehenden Regelungen sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **1. Fassaden**

Die Fassaden der Gebäude sind entsprechend der in Anlage 1.5 dargestellten Ansichten und Fassadenschnitte als Putzfassaden und Fassadentafelflächen in hellen Pastellfarbtönen herzustellen. Die Farbtöne müssen einen Hellbezugswert von 60 bis 90 % haben.

Als weitere Gestaltungselemente sind Glaselemente, Schiebeläden, Holz- oder Holzwerkstofflamellen zulässig.

Balkongeländer sind mit Stahlstäben, Glas oder farbigen Fassadentafeln auszuführen.

### **2. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Automaten sind nicht zulässig. Als Ausnahme ist ein Hinweis bzw. der Name der Kindertagesstätte am abgrenzenden Geländer bzw. an einem Fassadenteil des Gebäudes zulässig.

### **3. Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die Befestigung von nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

### **4. Grünflächen / Pflanz- und Erhaltungsgebote**

Die im Gestaltungsplan (Anlage 1.4) als Rasenflächen gekennzeichneten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Zur Verbesserung der Bodenfunktionen ist eine steinfreie durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. In Bereichen mit Bodenschluss ist unbelasteter kulturfähiger Unterboden aufzufüllen und mit einer Schicht humosen Oberboden (ca. 30 cm) anzudecken.

#### **4.1 Bäume und Sträucher**

An den im Plan ausgewiesenen Baumstandorten sind insgesamt 23 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können als Ausnahme zugelassen werden. Artenauswahl und Pflanzqualitäten entsprechend Vorschlagsliste in Ziffer 11 der Hinweise.

Im Spielplatzbereich auf der Tiefgaragendecke ist ein Baumhain mit mind. 6 Gehölzen anzulegen.



An den im Gestaltungsplan (Anlage 1.4) ausgewiesenen Heckenstandorten (Grundstücksbegrenzungen) sind Hainbuchen reihenartig zu pflanzen und als Schnitthecken dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Baumpflanzungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik, d.h. gemäß den Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und nach Abgang zu ersetzen.

Die Bäume im nordwestlichen Bereich des Grundstückes – Außenanlage der Kindertagesstätte – sind, soweit sie unter die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe fallen, zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung standortgerechter Laubbäume zu ersetzen.

#### **4.2 Dachbegrünung**

Alle Dächer sind extensiv mit einer Gras-Kräuter-Mischung mit Sedumsprossen fachgerecht zu begrünen. Für die extensive Dachbegrünung ist eine Substratschicht als Vegetationsschicht (über der Drainschicht) mit einer Höhe von mindestens 10 cm in gesetztem Zustand vorzusehen.

#### **4.3 Tiefgarage**

An den geplanten Baumstandorten auf der Tiefgarage ist die Andeckung mit 80 cm Mindesthöhe so herzustellen, dass sich ein Wurzelraumvolumen von mind. 12 m<sup>3</sup> je Baum ergibt. Dabei sind geeignete Substrate gemäß FLL-Dachbegrünungsrichtlinie einzubauen.

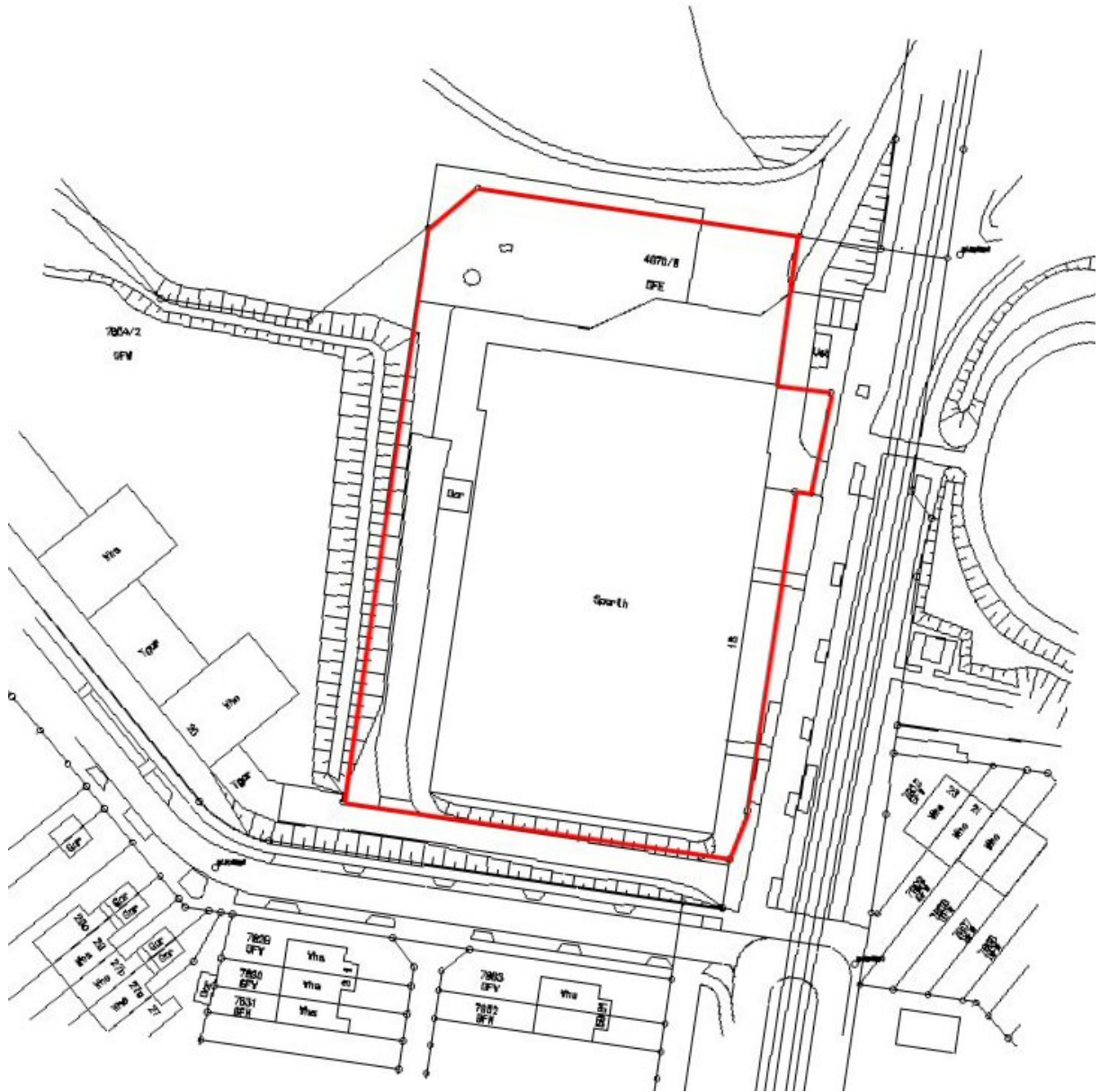
## Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

### 1.1 Übersichtsplan



Karlsruhe, den 12.08.2009  
Fassung vom 23.04.2010

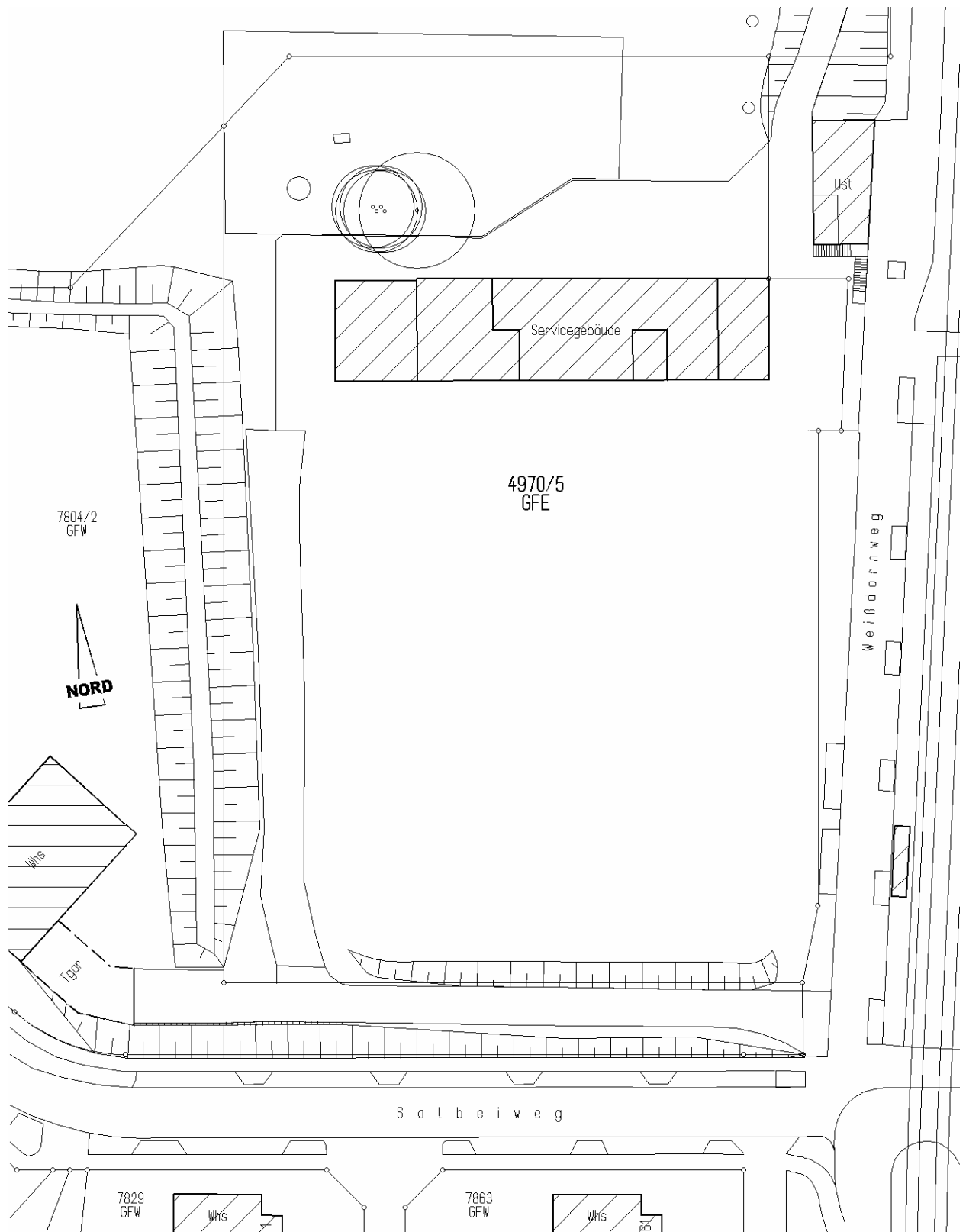
## 1.2 Lageplan



Karlsruhe, den 12.08.2009

Fassung vom 23.04.2010

### 1.3 Bestand


















Karlsruhe, den 12.08.2009

Fassung vom 23.04.2010

# 1.4 GESTALTUNGSPLAN

## LEGENDE

-  Fahrräder mit Überdachung
-  Rasenfläche
-  Dachfläche extensiv begrünt
-  Rasengitterstein
-  wassergebundene Schicht (Wege und Platzbereich)
-  großformatiges Pflaster
-  kleinformatiges Pflaster
-  Terrassenbelag
-  Hecke
-  Bank
-  großkroniger Baum
-  mittelkroniger Baum
-  Baumbain
-  Berankung
-  Gartenhitze

Der Außenbereich für den Kindergarten im Norden des Gebäudes E wird gesondert im Zuge des Bauantrages mit eingereicht.



## LAGEPLAN Gestaltungsplan

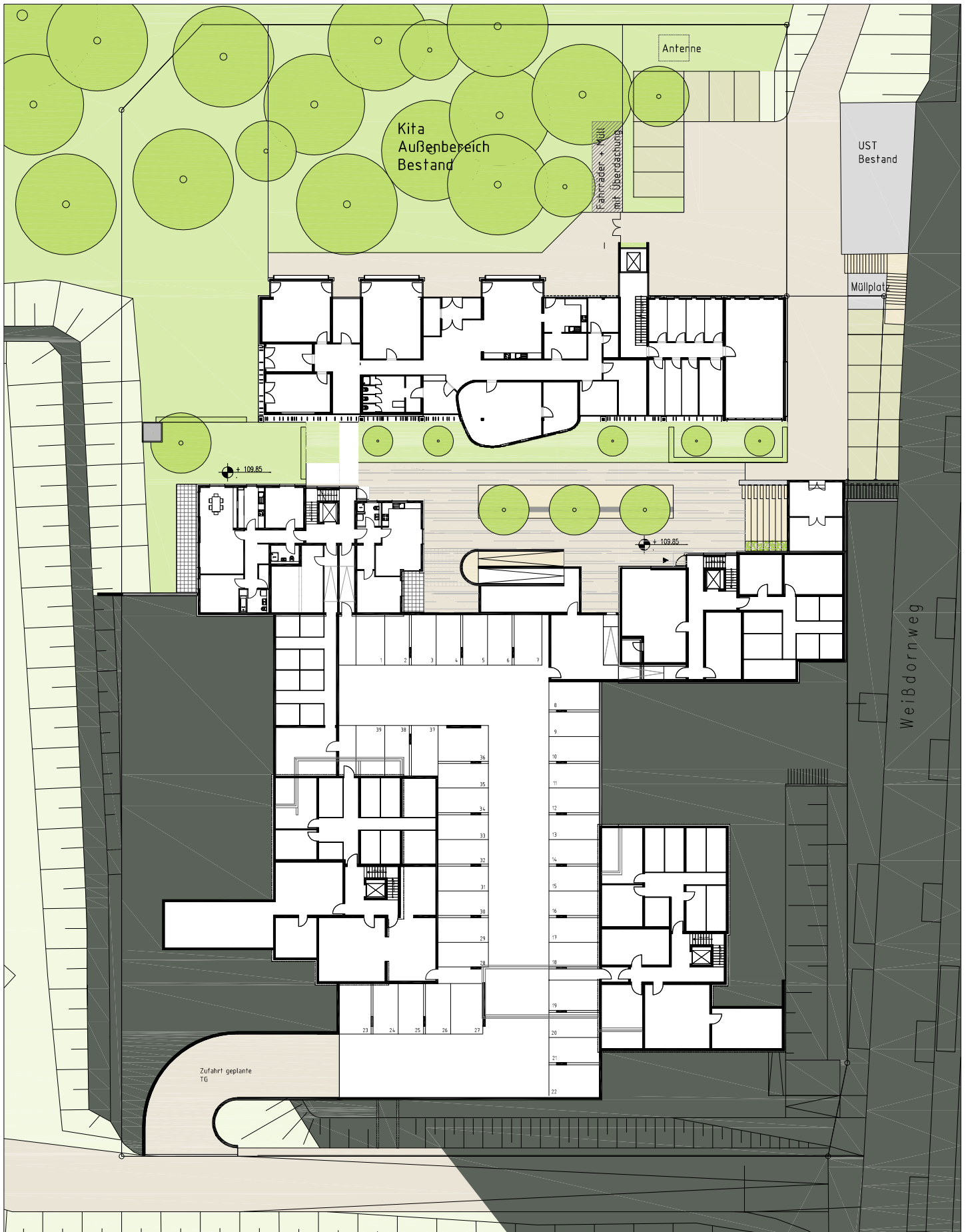
VORLIEGENDE BEBAUUNGSPLAN  
WEIßDORNWEG 16 (EHEMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

<b>VORLIEGENDE TRÄGER</b>	<b>PLANVERFASSER</b>	<b>KARLSRUHE, DEN</b>
<b>GEBAKA</b> Allgemeine Baugesellschaft mbH Reddenbacherstraße 9 76133 Karlsruhe	<b>AGP</b> Generalplaner GmbH Waldrstraße 91 76133 Karlsruhe	12.08.2009
	<b>GEBAKA</b> Allgemeine Baugesellschaft mbH Reddenbacherstraße 9 76133 Karlsruhe	<b>FASSUNG VOM</b> 23.04.2010

M:1/500

## LEGENDE

## **1.5 Projektpläne**



LAGEPLAN

Ebene 0

M:1/500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN

WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 28



**LAGEPLAN**

Ebene +1

M:1/500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN

**WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT**

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

**GEBAKA**

Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 29





LAGEPLAN

Ebene +2

M:1/500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN

WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

**GEBAKA**

Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 30



LAGEPLAN

Ebene +3

M:1/500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN

WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 31



LAGEPLAN

Ebene +4

M:1/500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN

WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

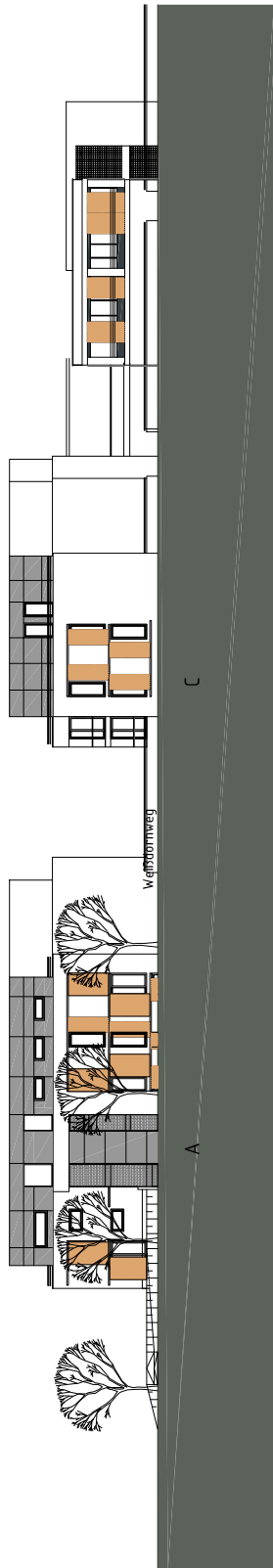
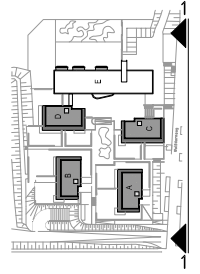
AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 32



**OSTSEITE WEIßDORNWEG**  
Ansicht

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN  
**WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT**

M:1/500

**VORHABENSTRÄGER**

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

**PLANVERFASSER**

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

**GEBAKA**

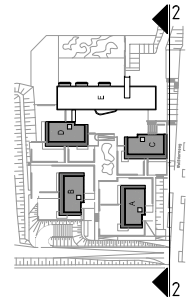
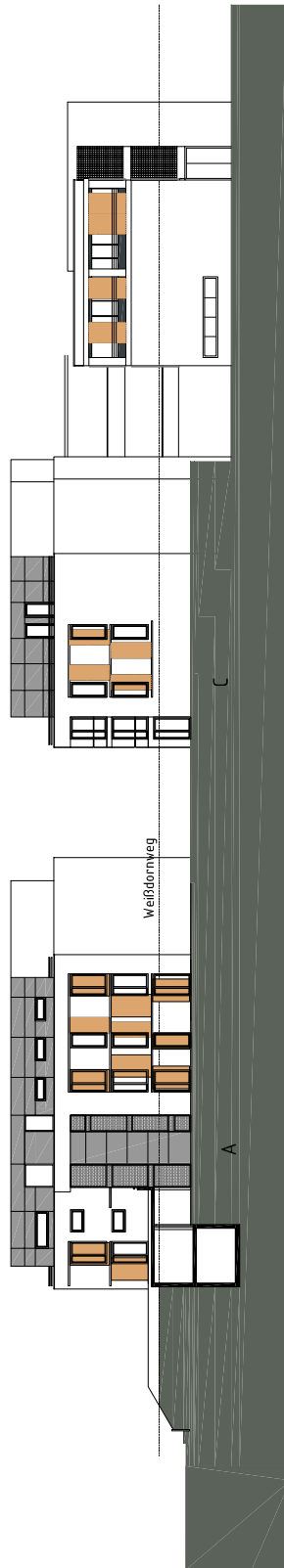
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 33

2-2' Ostseite Schnitt



OSTSEITE WEIßDORNWEG  
Schnitt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN  
WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

M:1/500

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

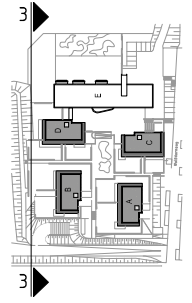
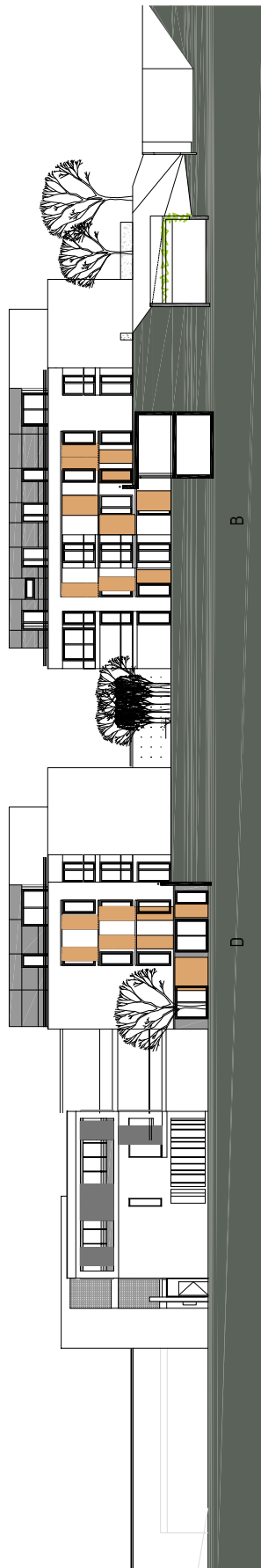
AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 34



WESTSEITE  
Ansicht

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN

WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

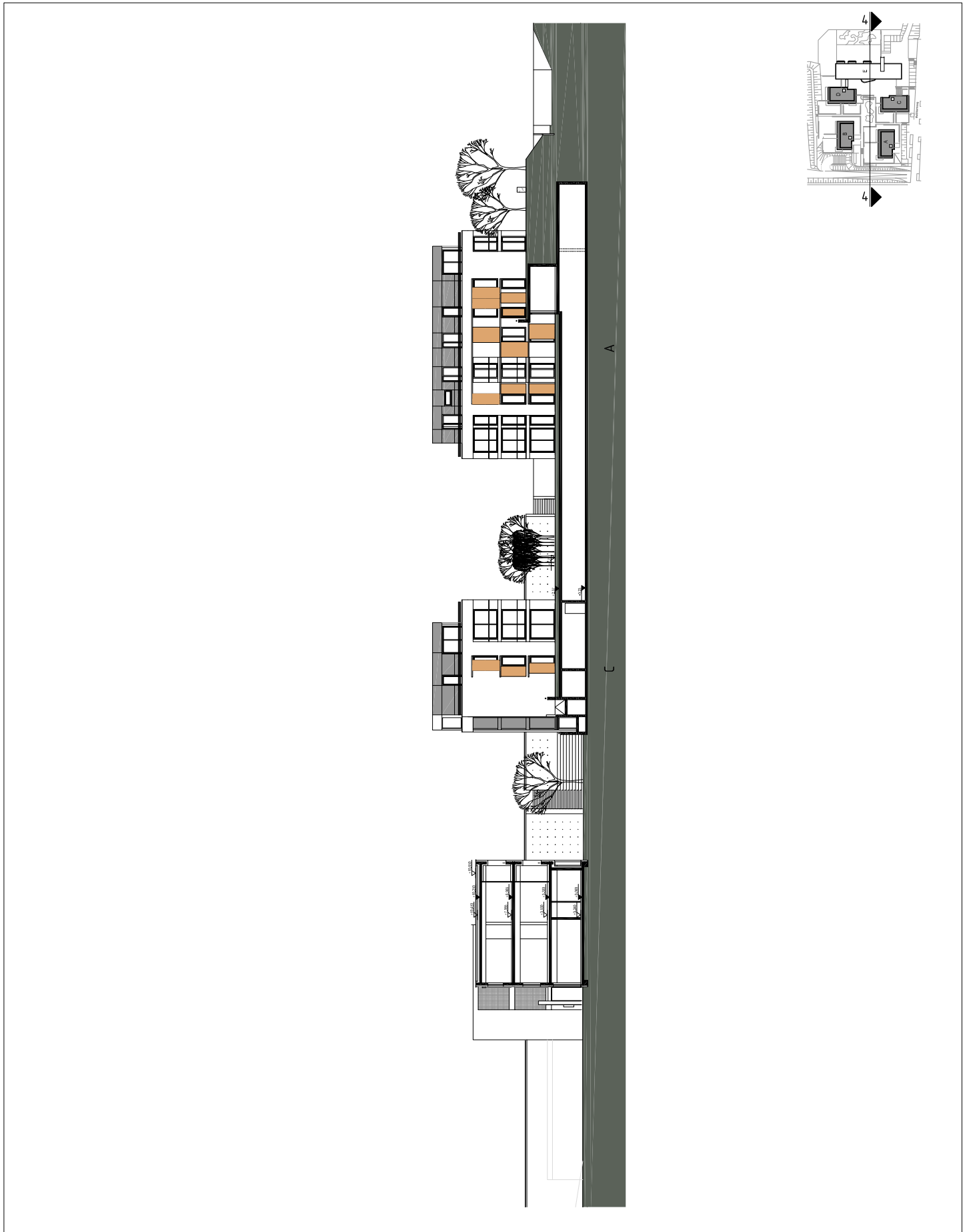
**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 35

M:1/500



NORDSEITE  
Schnitt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN

WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bau-träger-gesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

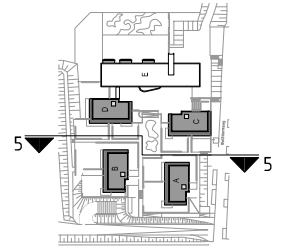
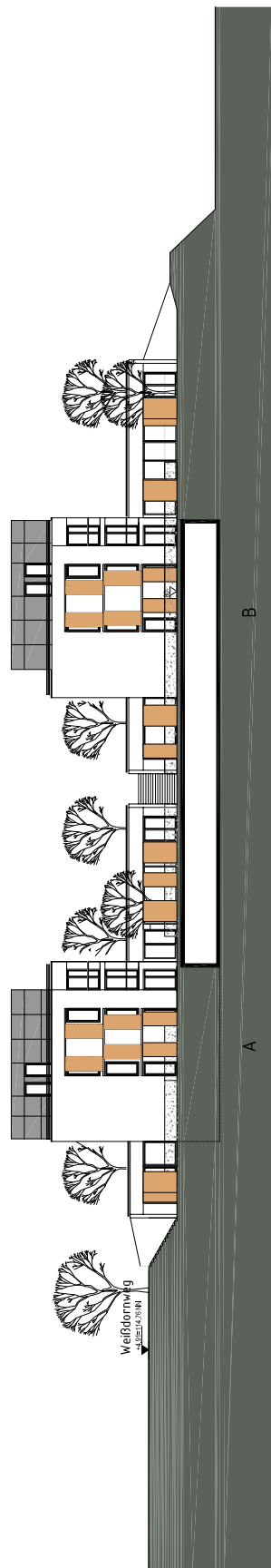
**GEBAKA**  
Allgemeine Bau-träger-gesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 36

M:1/500



NORDSEITE  
Ansicht

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN

WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

M:1/500

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bau-träger-gesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

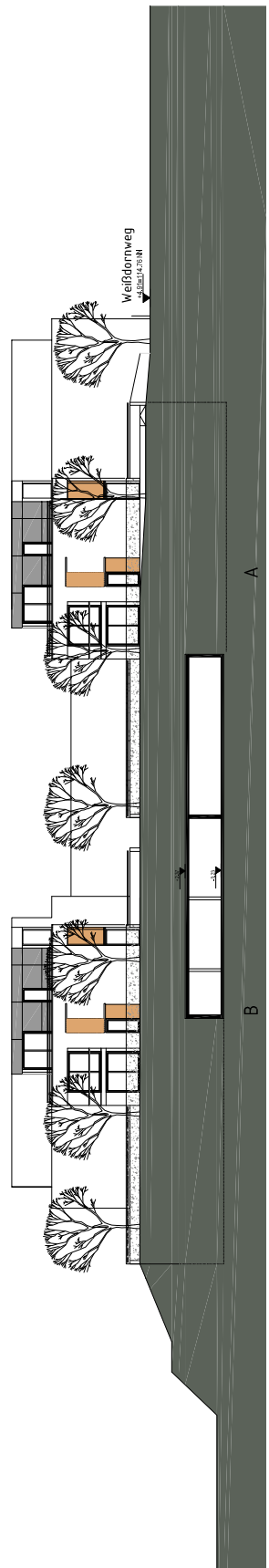
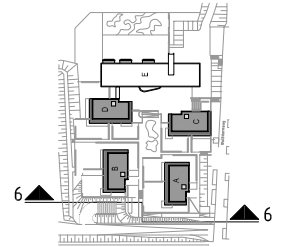
**GEBAKA**  
Allgemeine Bau-träger-gesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 37





SÜDSEITE SALBEIWEG  
Ansicht

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN  
WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

M:1/500

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

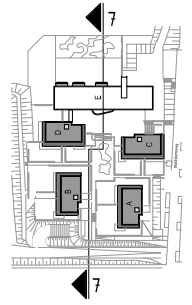
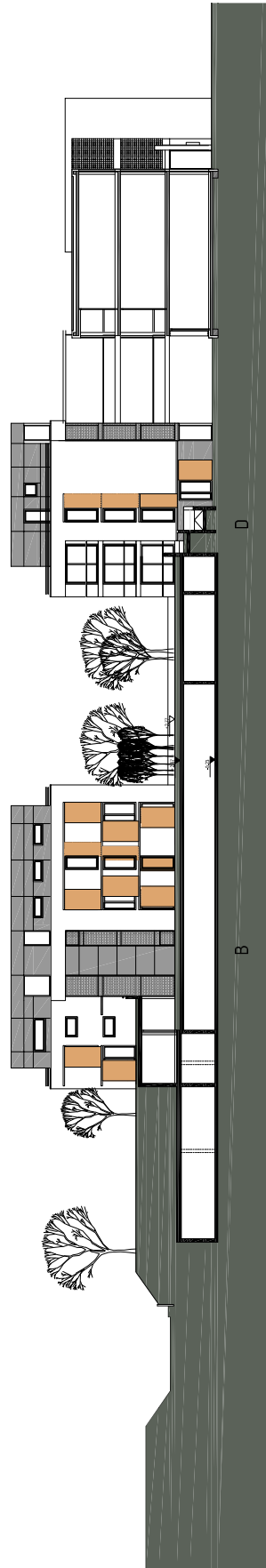
AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 38



OSTSEITE  
Ansicht-Schnitt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN  
WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

M:1/500

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

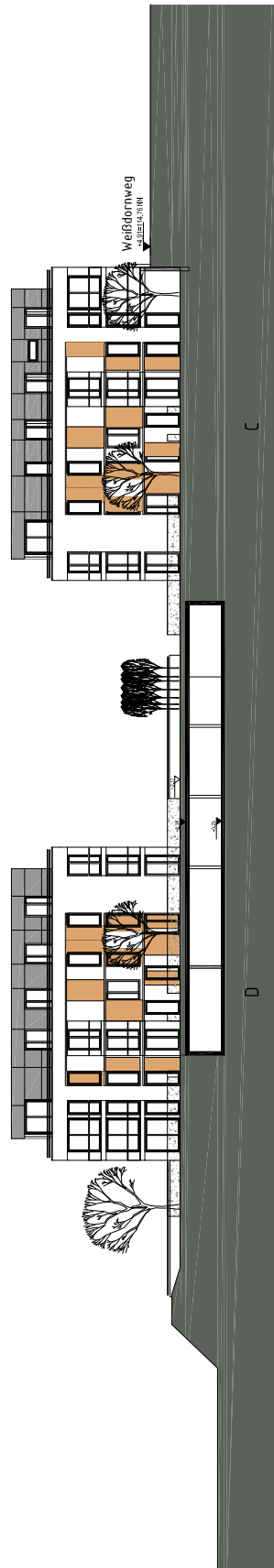
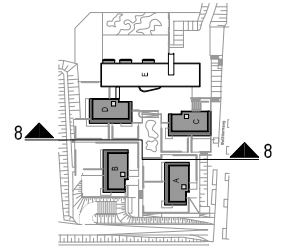
AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 39



SÜDSEITE  
Ansicht

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN

WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bau-träger-gesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

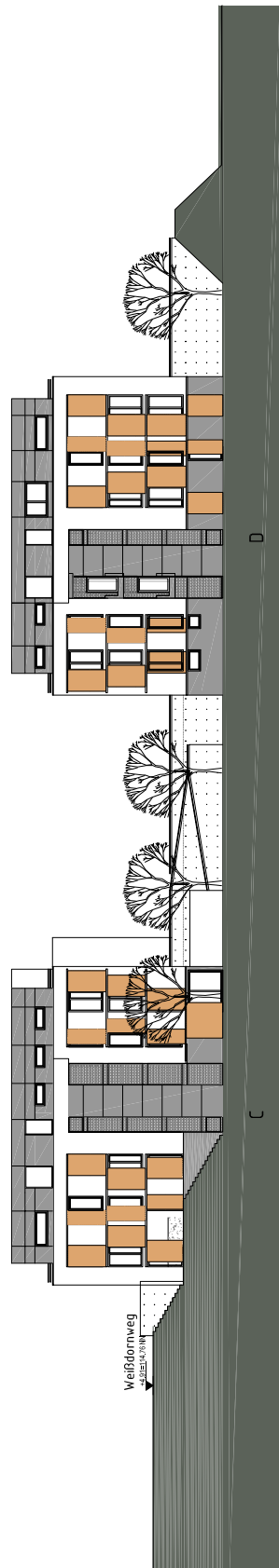
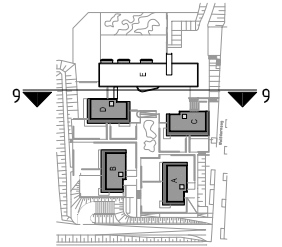
**GEBAKA**  
Allgemeine Bau-träger-gesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 40

M:1/500



NORDSEITE  
Ansicht

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN

WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

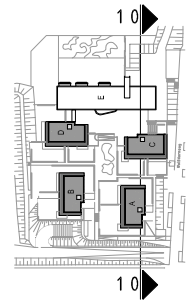
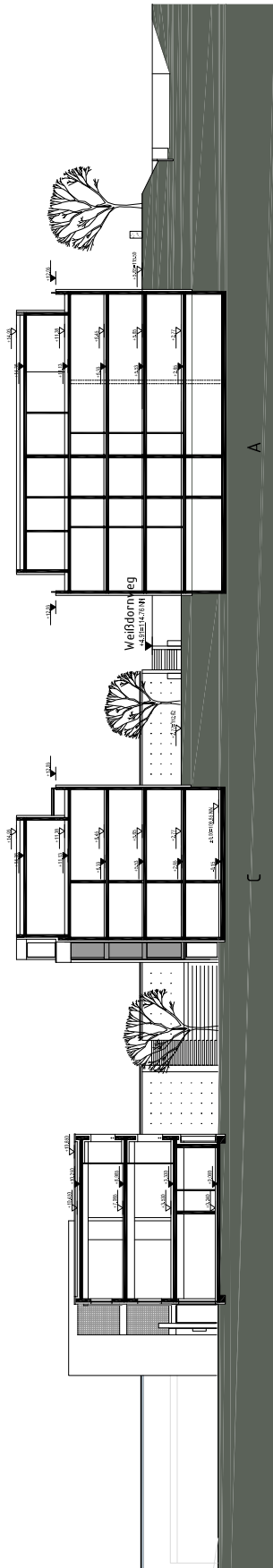
**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 41

M:1/500



WESTSEITE  
Schnitt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN  
WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

M:1/500

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

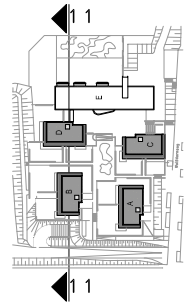
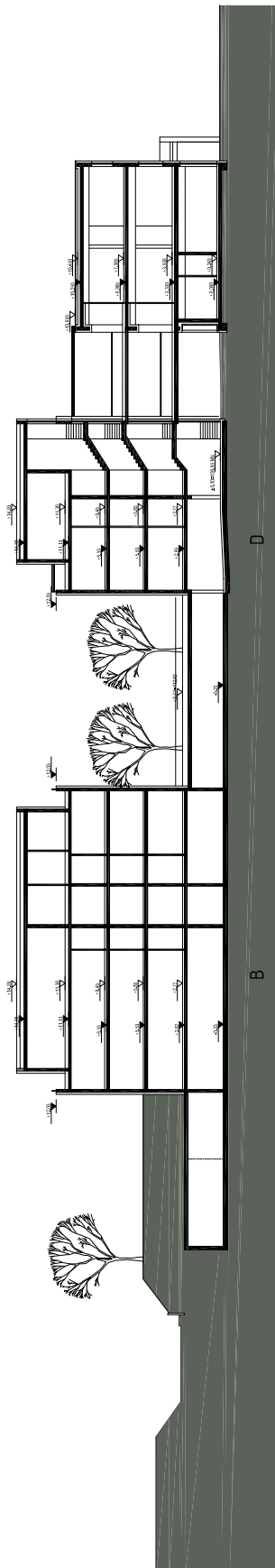
AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 42



OSTSEITE  
Schnitt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN

WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

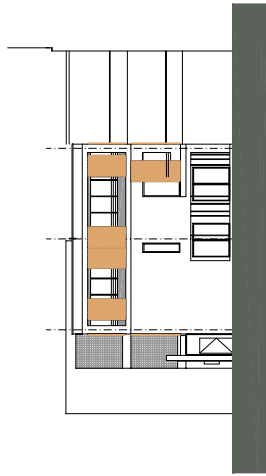
KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

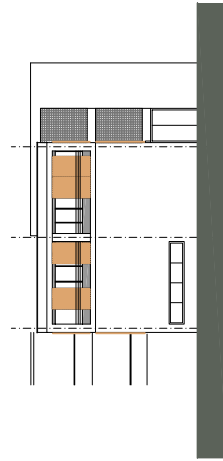
Seite 43

M:1/500

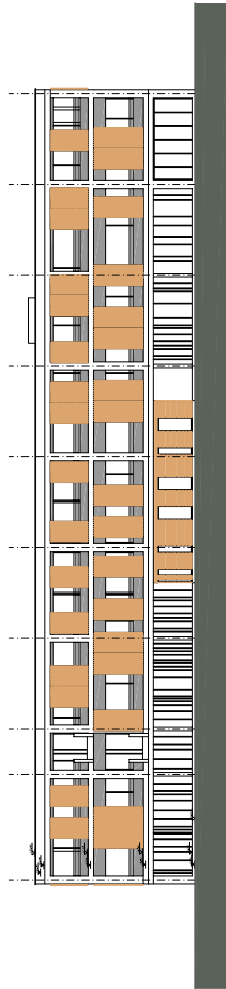
Ansicht-West



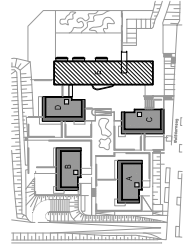
Ansicht-Ost



Ansicht-Süd



Ansicht-Nord



### ANSICHTEN E

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN

WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

**GEBAKA**

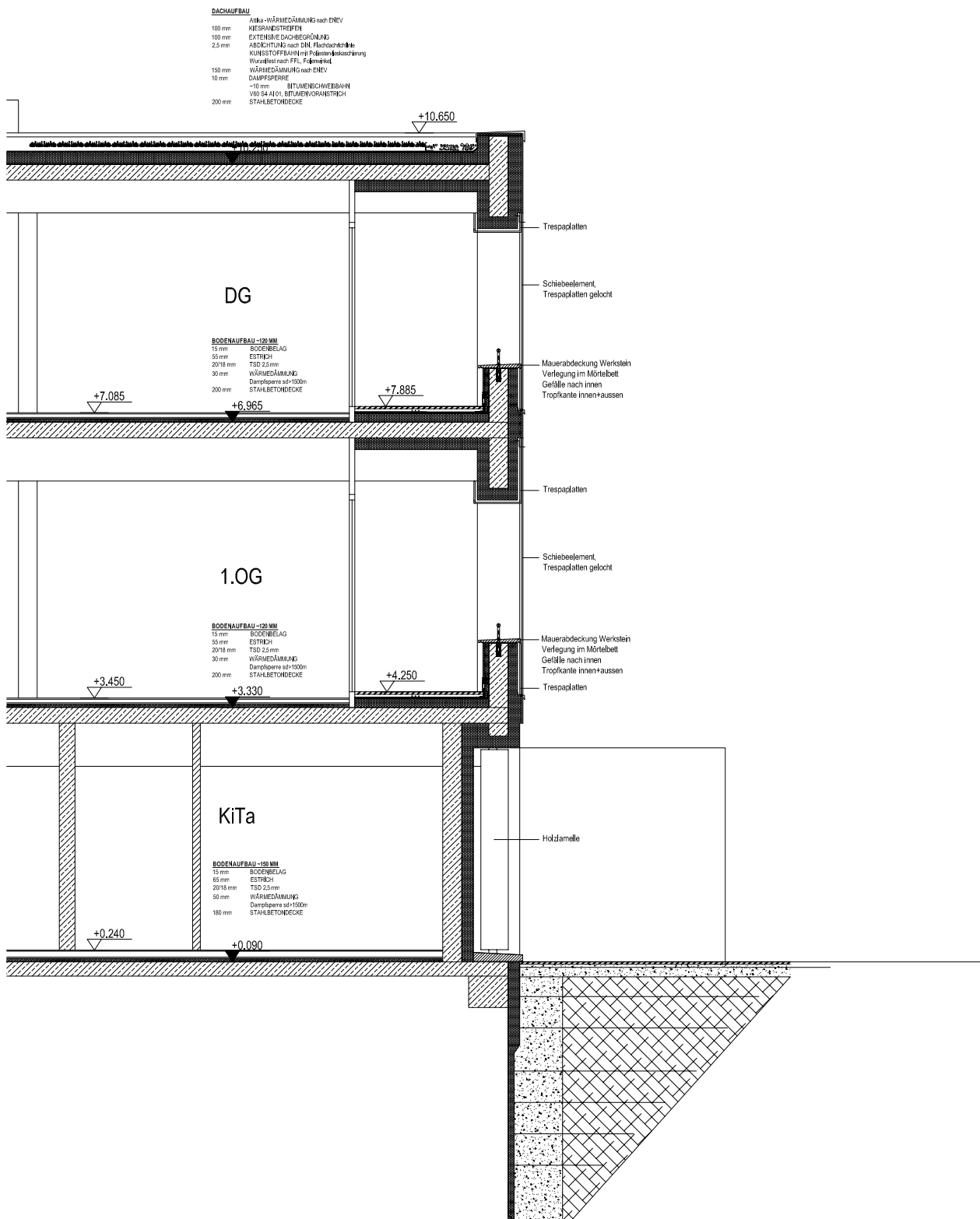
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 44

M:1/500



**FASSADENSCHNITT  
HAUS E**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN  
**WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT**

M:1/75

VORHABENSTRÄGER

**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe

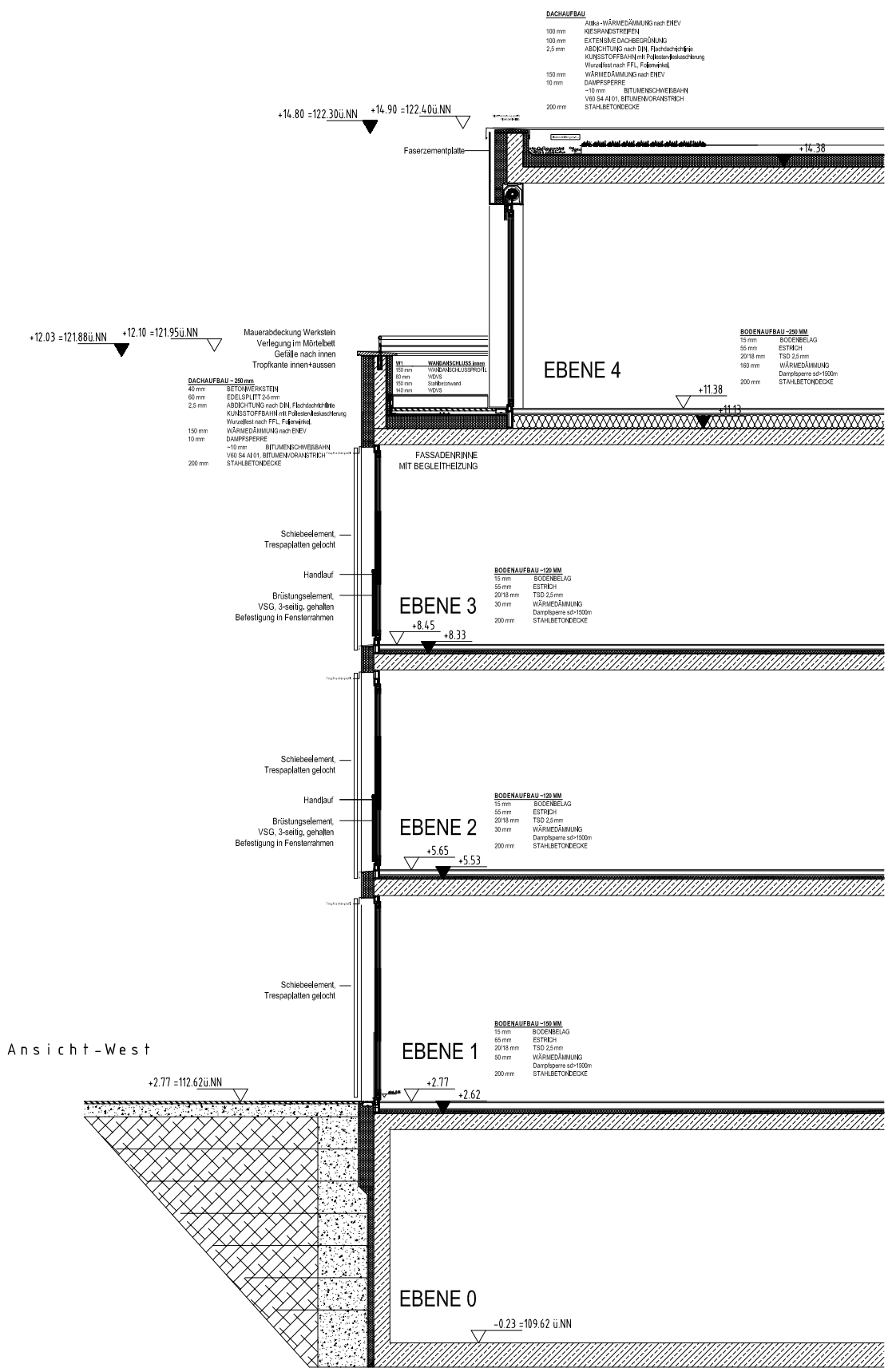
**GEBAKA**  
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
12.08.2009

FASSUNG VOM  
23.04.2010

Seite 45





**FASSADENSCHNITT HAUS A**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPPLAN  
**WEIßDORNWEG 16 (EHMALIGE EISLAUFHALLE), KARLSRUHE-NEUREUT**

**VORHABENSTRÄGER**  
**GEBAKA**  
 Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
 Redtenbacherstraße 9  
 76133 Karlsruhe

**PLANVERFASSER**  
 AGP Generalplaner GmbH  
 Waldstraße 91  
 76133 Karlsruhe

**GEBAKA**  
 Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH  
 Redtenbacherstraße 9  
 76133 Karlsruhe

KARLSRUHE, DEN  
 12.08.2009

**FASSUNG VOM**  
 23.04.2010

Seite 46

M:1/75

## 1.6 Stellplatzberechnung

Haus A	8 - 10WE	8 - 10 Stellplätze
Haus B	8 - 10WE	8 - 10 Stellplätze
Haus C	7 - 9 WE	7 - 9 Stellplätze
Haus D	9 -10 WE	9 - 10 Stellplätze
Haus E Servicegebäude	7 WE	7 Stellplätze
Kindertagesstätte		2 Stellplätze
Gesamtbedarf:		41 - 48 Stellplätze

=====

### **Geplant**

**50 Stellplätze**

davon in der Tiefgarage  
und ebenerdig

38 Stellplätze  
12 Stellplätze

Damit ist der Stellplatzbedarf gedeckt.

Karlsruhe, den 12.08.2009

Fassung vom 23.04.2010

## Unterschriften

### Vorhabenträger:

Fa. gebaka  
Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe



(UNTERSCHRIFT)

### Planverfasser:

Architrav  
Architekten  
Waldstraße 91  
76133 Karlsruhe



(UNTERSCHRIFT)

und:

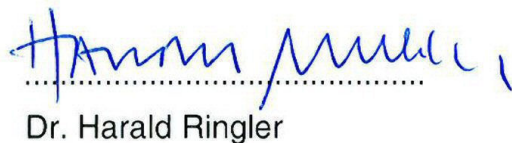
Fa. gebaka  
Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH  
Redtenbacherstraße 9  
76133 Karlsruhe



(UNTERSCHRIFT)

### Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Dr. Harald Ringler  
Lammstraße 7  
76133 Karlsruhe



Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 12.08.2009  
Fassung vom 23.04.2010

