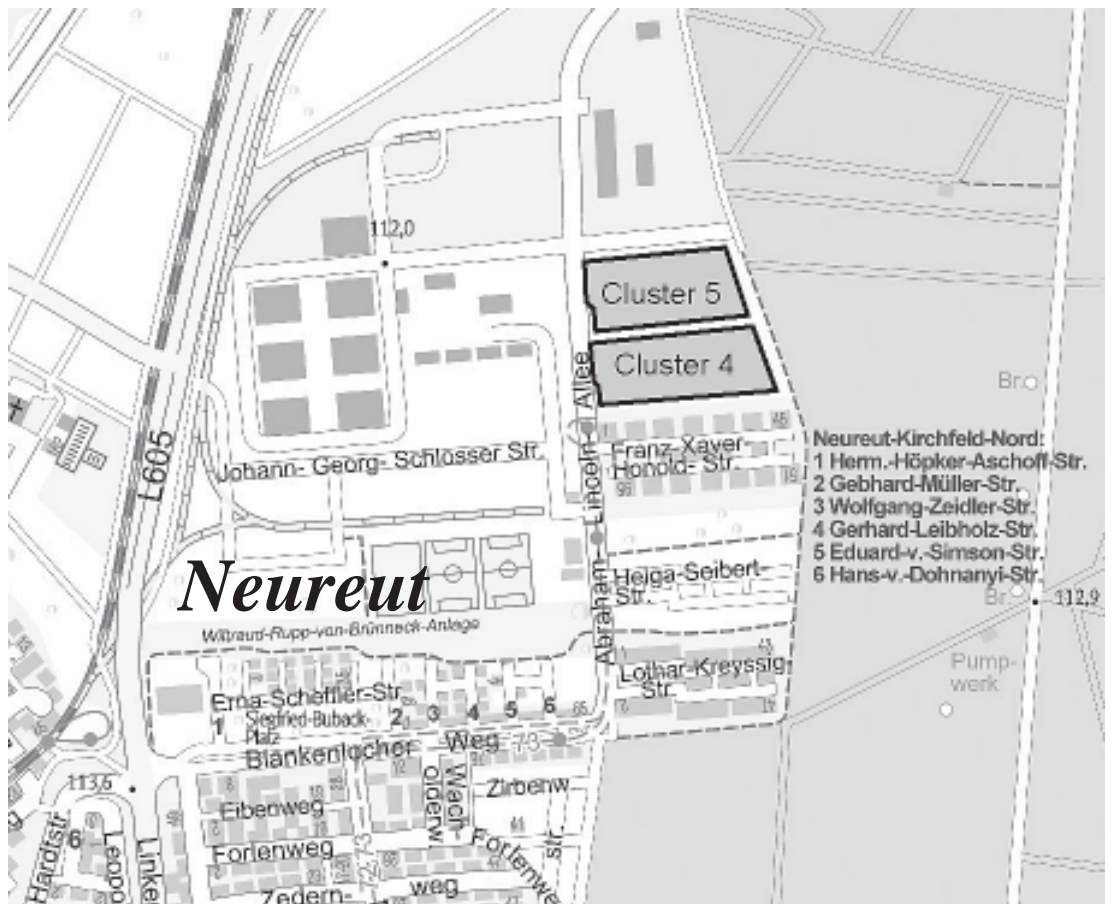


Bebauungsplan

Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord, Änderung Cluster 4 und 5



Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 25.02.2010

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO

am 25.01.2011

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

vom 28.02.2011 bis 28.03.2011

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

am 18.10.2011

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

Karlsruhe, 24.10.2011

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 11.11.2011

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

ab 11.11.2011

Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord, Änderung Cluster 4 und 5“, Karlsruhe – Neureut

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Baugebiete	3
1.2	Stellplätze und Garagen	3
1.3	Nebenanlagen	4
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.	Abweichende Bauweise (Baubereich 4)	4
4.	Begrünungen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	4
5.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	4
6.	Leistungsrechte	5
7.	Passiver Schallschutz.....	5
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.1	Höhe Oberkante Fußboden	5
1.2	Dächer	5
1.3	Fassaden von Gebäuden, Garagen und Carports	5
1.4	Stellplätze / Nebenanlagen	6
2.	Werbeanlagen und Automaten	6
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	6
3.1	Vorgärten	6
3.2	Einfriedigungen.....	6
4.	Außenantennen	6
5.	Niederspannungsfreileitungen	7
6.	Niederschlagswasser.....	7
III.	Sonstige Festsetzungen	7

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des 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 Gesetz vom 10. November 2009 (GBl. S. 615).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Carports sind darüber hinaus nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Geräte-, Abstell-, Gartenhütten, Müllbehälterstandorte, Fahrradabstellplätze, Pergolen etc. sind außerhalb der Baubereiche nur an den hierfür gekennzeichneten Stellen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante der Erschließungsstraße, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

3. Abweichende Bauweise (Baubereich 4)

Die Gebäude sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand zu errichten.

Auf Erdgeschosebene können die Gebäude hinter der Baulinie zurückbleiben.

4. Begrünungen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung

4.1 Bäume

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume (s. Hinweise Ziff. 8) zu pflanzen und zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung, Platzgestaltung) als Ausnahme zugelassen werden.

Pro Grundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumpflanzgebote sind hierauf anzurechnen.

Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² herzustellen.

Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

4.2 Dachbegrünung

Alle Dächer, auch die von Carports, sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau beträgt 10 cm. Zur Einsaat ist eine Gras-/Kräutermischung zu verwenden.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zum Angleich des Grundstücks an das Straßenniveau zulässig.

6. Leitungsrechte

Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von jeglicher baulichen Nutzung und Nutzung als Lagerfläche frei zu halten. Sie sind extensiv zu begrünen.

7. Passiver Schallschutz

Die Festsetzungen des beiliegenden Lärmschutzplanes (Anlage) sind einzuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Höhe Oberkante Fußboden

Die Oberkante Fußboden (Fertigausbau) ist auf maximal 0,35 m über Höhe der Hinterkante Erschließungsstraße festgesetzt. Die Höhen werden im Bereich des Gebäudeeingangs gemessen.

1.2 Dächer

Der Dachüberstand bei Pultdächern darf im Bereich Ortgang maximal 30 cm, im Bereich Traufe/ First maximal 60 cm betragen.

Carports sind mit Flachdach und umlaufender Attika, Dachüberstand max. 0,20 m, herzustellen.

Attikaabdeckungen, First-, Ortgang-, Traufbleche, Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech, naturfarben oder grau herzustellen.

1.3 Fassaden von Gebäuden, Garagen und Carports

Materialien:

Zulässig sind Putzfassaden ggf. ergänzt mit Holz / Faserzement-/HPL-Platten..

Nicht zulässig sind Metallfassaden und Fassaden aus Glas oder anderen reflektierenden Materialien. (Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.)

Farben:

Grelle Farbtöne sind unzulässig. Der Hellbezugswert muss zwischen 50 % und 100 % liegen. Helle Pastelltöne sind zu vergrauen oder mit Komplementärfarben zu brechen.

1.4 Stellplätze / Nebenanlagen

Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag herzustellen.

Carports und andere Nebenanlagen (z.B. Abstellräume, Müllbehälterstandorte, Pergolen) sind in Dachform, Material und Farbe auf die Hauptgebäude, Carports und Garagen, an die sie sich anschließen abzustimmen.

Nicht umbaute Abfallbehälterstandorte sind mit einer Hecke einzugrünen.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und bis zu einer Fläche von maximal 0,5 m² zulässig.

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

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze liegen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig. Die Vorgärten sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die in den Vorgärten vorgesehenen Hauseingänge, Zufahrten, notwendigen Stellplätze und Carports, sowie die anderen zulässigen Nebenanlagen (z.B. Abstellräume, Müllbehälterstandorte) sind davon ausgenommen.

3.2 Einfriedigungen

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten ist zur Abgrenzung der Wohngebiete zu den jeweils öffentlichen Grünflächen eine Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Die Hecke ist auf 1,80 m Höhe über Gelände und zum öffentlichen Grünzug hin in einer durchgängigen Flucht einheitlich zu schneiden und zu unterhalten.

Ansonsten sind Einfriedigungen nur als Hecken mit einer Höhe bis 1,50 m zulässig. In diese darf ein Maschendraht- oder Stahlgitterzaun bis maximal 1,20 m Höhe eingezogen werden

Auf den im Plan mit einem Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind keinerlei Einfriedigungen zulässig.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

Die Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserundurchlässig auszuführen.

III. Sonstige Festsetzungen

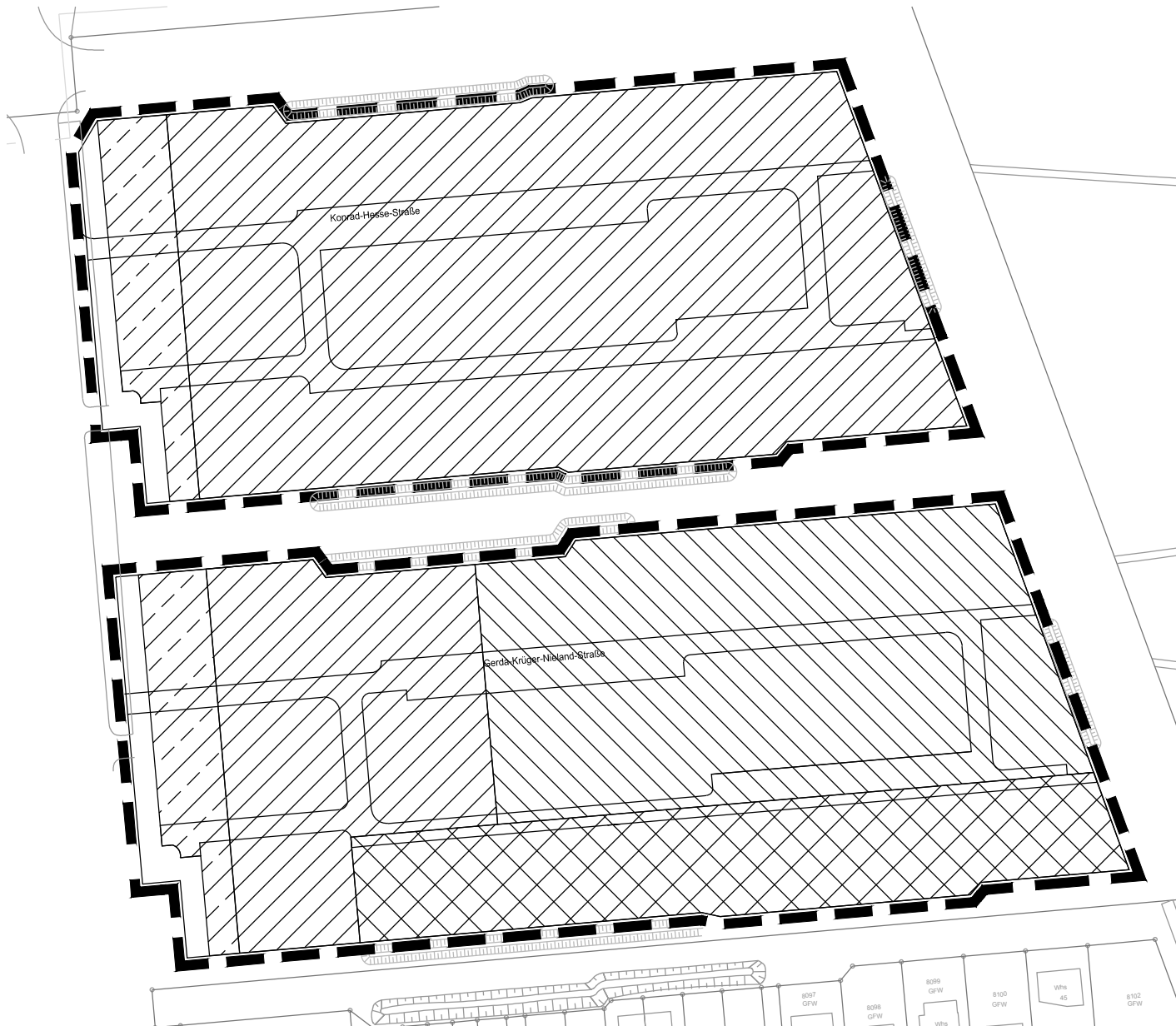
(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 764 „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld-Nord“, in Kraft getreten am 26.05.2006, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 06.07.2010
Fassung vom 19.04.2011
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

Anlage zu Ziffer I.7. der textlichen Festsetzungen - Lärmschutzplan



Zeichenerklärung

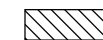


Verbot von offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen an den Westfassaden und Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen an Nord-, West- und Ostfassaden (Lärmpegelbereich IV)

Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen:



an Nord-, West- und Ostfassaden (Lärmpegelbereich IV)



an Nord- und Westfassaden



an Nordfassaden

Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord, Änderung Cluster 4 und 5“, Karlsruhe – Neureut

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung, ehemalige Römische Straße.....	5
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.5	Belastungen.....	5
4.	Planungskonzept	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3.	Erschließung.....	6
4.3.1	ÖPNV	6
4.3.2	Individualverkehr.....	6
4.3.3	Ruhender Verkehr	7
4.3.4	Ver- und Entsorgung.....	7
4.4	Gestaltung	7
4.5	Grünordnung	7
4.6	Artenschutz.....	7
4.6.1	Vögel	8
4.6.2	Zauneidechsen	8
4.7	Schallimmissionen	8
4.7.1	Straßen- und Schienenverkehr	9
4.7.2	Gewerbelärm	9
4.7.3	Militärische Nutzung	9
4.7.4	Freizeitlärm.....	9
5.	Umweltbericht	9
6.	Statistik	10
6.1	Flächenbilanz	10
6.2	Geplante Bebauung.....	10
7.	Bodenordnung	10
8.	Kosten	10
9.	Beiplan zur Begründung	10

B.	Hinweise	11
1.	Gestaltung / Gestaltungshandbuch.....	11
2.	Versorgung und Entsorgung.....	11
3.	Entwässerung.....	11
4.	Niederschlagswasser.....	11
5.	Archäologische Funde, Kleindenkmale, Römerstraße.....	12
6.	Baumschutz.....	13
7.	Natur- und Artenschutz.....	13
8.	Pflanzempfehlungen):.....	13
9.	Altlasten.....	13
10.	Erdaushub / Auffüllungen	13
11.	Private Leitungen.....	14
12.	Barrierefreies Bauen.....	14
13.	Erneuerbare Energien	14
14.	Schallschutz	14
15.	Wasserschutzgebiet	14
16.	Militärische Nutzung	14
17.	Kriminalitätsbekämpfung	14

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das Plangebiet ist Teil des relativ großen Bebauungsplans, „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord“, der im Jahr 2006 zur Konversion eines ehemaligen amerikanischen Militärgebiets aufgestellt wurde.

Dieser Bebauungsplan enthält im Bereich der Clusters 4 und 5 lediglich ein Mindestmaß an Festsetzungen. So wurde zu Gunsten einer späteren Entwicklung der Flächen unter anderem auf die Ausweisung der internen Erschließung oder klar definierte Baubereiche verzichtet. Es wurde lediglich jeweils ein großes Baufenster über die ganzen Cluster gelegt und jeweils zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzäsuren sowie eine zentrale private Grünfläche festgesetzt.

Im Herbst 2009 lobte die Konversionsgesellschaft Karlsruhe GmbH (KGK) im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans hierzu eine Mehrfachbeauftragung aus. Der Entwurf des Büros Kränzle + Fischer-Wasels bot dabei am ehesten die Möglichkeit zu alternativen Wohnformen und soll nun auch realisiert werden.

Dabei besteht das Ziel, die äußeren Grundstücke an private Interessenten zum Bau von Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern zu veräußern. Die inneren Hausgruppen sollen für Baugruppen zur Verfügung stehen.

Die neue Planung sieht eine Konkretisierung des bisher sehr offenen Baurechts vor. Um dieses auf Dauer - auch nach Übergang des Eigentums auf einzelne Privateigentümer - zu sichern, soll die Konkretisierung nun durch einen Änderungs-Bebauungsplan in städtisches Baurecht übernommen werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP 2010 des NVK), wirksam seit dem 24.07.2004, stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche (in Planung)“ dar. Damit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der verbindliche Bebauungsplan Nr. 764, „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld Nord“, in Kraft getreten am 26.05.06, weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Mindestmaß an Festsetzungen aus.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans wird dieser Plan aufgehoben und durch den neuen Plan ersetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4,6 ha große Planungsgebiet liegt im Stadtteil Neureut-Kirchfeld im Baugebiet „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord“ - Cluster 4 und 5. Im Westen wird das Gebiet begrenzt durch die Abraham-Lincoln-Allee, im Osten durch den Hardtwald, im Norden durch die Militärfächen der Bundeswehr, im Süden durch eine öffentliche Grünfläche und im Anschluss Cluster 3.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das ebene Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Karlsruher Hardt“ auf der Niederterrasse. Die trockene Ebene des Oberrheintals ist durch breite Schotter- und Sandfächer sowie Flugsanddünen mit Schluff- und Tonanteilen gekennzeichnet.

Das Grundwasser steht mehrere Meter unter der Geländeoberfläche bei max. 106,0 bis 106,5 m ü. NN.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung, ehemalige Römische Straße

Das Gebiet ist geräumt, aber derzeit noch unbebaut. Die Erschließungsanlagen stehen kurz vor der Realisierung.

Von der westlich liegenden Linkenheimer Landstraße, L 605, die nördlich des Gebietes über eine Querspange in die B 36 mündet, werden Cluster 4 und 5 über den Blankenlocher Weg und die Abraham-Lincoln-Allee erschlossen.

Im Norden grenzt an Cluster 5 das Kasernenareal, im Westen an beide Cluster die Abraham-Lincoln-Allee mit Freihaltetrasse und Raum für eine Wendeschleife für eine später mögliche Straßenbahnführung.

Über das Plangebiet lief einst eine Römerstraße. Ihre Lage ist in Anlage 2 zum Bebauungsplan dargestellt. Die Ausführungen unter Ziff. 5 der Hinweise sind in dem Zusammenhang besonders zu beachten.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum der Konversionsgesellschaft Karlsruhe GmbH.

3.5 Belastungen

Maßgeblich vorhandene Schallquellen sind Geräuscheinwirkungen aus militärischer Nutzung und aus Straßenverkehr. (s. a. 4.7)

Von der weiterhin militärisch genutzten Kasernenfläche im Norden können zeitweise Lärmemissionen ausgehen, da dort schweres Gerät (u.a. Panzer) gelagert und auf Abruf verladen wird. Solange die Bundeswehr ihre Gerätschaften noch im alten Bahnhofsbereich verlädt, wird auch schweres Gerät über die Freihaltetrasse der Straßenbahn zum Bundeswehrgelände nach Norden transportiert werden.

4. Planungskonzept

Ende 2009 lobte die KGK für das Gebiet eine Mehrfachbeauftragung aus. Unter den drei eingereichten Entwürfen entschied man sich für den Entwurf des Karlsruher Architekturbüros Kränzle + Fischer-Wasels. Entsprechend diesem Entwurf soll nun das Planungskonzept in einen konkretisierenden Bebauungsplan umgesetzt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird - wie inzwischen auch in der Nachbarschaft umgesetzt - aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßstäblichkeit der Bebauung entspricht ungefähr der des ursprünglichen Bebauungsplans und bleibt unter den Obergrenzen für Wohngebiete des § 17 BauNVO. Dies ist in Anbetracht der Waldrandlage städtebaulich erwünscht.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Gebiet ist mit zwei Buslinien (Haltestellen in der Abraham-Lincoln-Allee) ausreichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Über den Knoten Linkenheimer Landstraße / Blankenlocher Weg soll mittelfristig eine Straßenbahn auch in die Abraham-Lincoln-Allee hineingeführt werden.

Die Schallimmissionen aus Schienenverkehr wurden im schalltechnischen Gutachten für den bestehenden Bebauungsplan beispielhaft untersucht. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an Gleis und vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sind im späteren Planfeststellungsverfahren für die Straßenbahn zu behandeln. Für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen wurden präventiv passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese werden auch in den neuen Bebauungsplan übernommen.

4.3.2 Individualverkehr

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Abraham-Lincoln-Allee aus über zwei Erschließungsstraßen, die auf Kosten und im Auftrag der KGK nach den Vorgaben des Bebauungsplans hergestellt werden. Diese Straßen werden als gemischte Verkehrsflächen im niveaugleichen Ausbau angelegt und bieten Raum für Fußgänger, Radfahrer und motorisierten Individualverkehr.

Die Verkehrsflächen sind dabei bewusst so gering wie möglich gehalten. Besucherverkehr sollte erst gar nicht in das Gebiet hineinfahren, trotzdem sind die Straßen so ausgelegt, dass beispielsweise ein Müllfahrzeug im Osten eine Schleife fahren kann und nicht zurückstoßen muss.

Großräumig ist das Gebiet für den motorisierten Individualverkehr über den Blankenlocher Weg an die westlich gelegene Linkenheimer Landstraße (L605) und über diese an die B 36 angebunden.

Dem Fußgänger und Radverkehr bieten sich darüber hinaus die Fuß- und Radwege, die die einzelnen Cluster umgeben, mit Anschluss an den Weg am Waldrand entlang.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind an zwei Stellen entlang des jeweiligen Erschließungsringes als Senkrechtparkierung mit Bäumen ausgewiesen

4.3.4 Ver- und Entsorgung

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden.

Das öffentliche Oberflächenwasser der Straßen wird mittels unterirdischer Röhre, gesichert durch ein Leitungsrecht, in die öffentlichen Versickerungsmulden in den Grünflächen entlang der Cluster geführt.

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist sichergestellt.

4.4 Gestaltung

Für die qualitätvolle bauliche Gestaltung des Gebiets hat die KGK das Büro Kränzle + Fischer-Wasels mit dem Erstellen eines Gestaltungshandbuchs (Anlage 1) beauftragt, das den Kaufverträgen beigelegt werden soll. Soweit dies rechtlich möglich war, wurden die Inhalte dieses Handbuchs auch in die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Die restriktiven Festsetzungen für Einfriedigungen und Hecken entsprechen zum einen dem sehr qualitätvollen städtebaulichen Konzept für die Gesamtsiedlung, das als erster Preis aus einem konkurrierenden Entwurfsverfahren hervorgegangen ist, und reagieren zum anderen damit auf die wertvolle Waldrandsituation, die ihre Bedeutung auch als Naherholungsziel und –strecke für weitere Ausflüge erhält.

Niederspannungsleitungen: Oberirdische Verkabelungen und Freileitungen fügen sich nicht in das angestrebte qualitätsvolle Erscheinungsbild des Baugebiets. Sie werden daher nicht zugelassen.

4.5 Grünordnung

Das Gebiet ist inselartig eingebettet in großzügiges Grün, das im Baugebiet selbst durch die Vorgärten ergänzt wird. Straßenbegleitend erhalten die Vorgärten jeweils ein Baumpflanzgebot, das den Wohngebietsstraßen einen alleeartigen Charakter verleiht.

4.6 Artenschutz

Das Gebiet ist durch den bereits bestehenden Bebauungsplan vollständig bebaubar. Da der ursprüngliche Bebauungsplan jedoch erst teilweise vollzogen ist, und es Hinweise auf artgeschützte Tiere in diesem Bereich gab, wurde das Gebiet im Hinblick auf den Artenschutz vor der geplanten vorgezogenen Bau- und Freimachung noch einmal untersucht. Bei der Untersuchung durch die arguplan GmbH zeigten sich bei den europäischen Vogelarten mögliche Vorkommen der Heidelerche und des Ziegenmelkers sowie bei den Arten des An-

hangs IV der FFH-Richtlinie die Zauneidechse als relevant. Mit dem Vorkommen anderer Anhang IV-Arten sei nicht zu rechnen.

4.6.1 Vögel

Die artenschutzrechtliche Beurteilung der arguplan GmbH vom August 2010 ergab, dass ein Reviervorkommen der Heidelerche und des Ziegenmelkers auf Grundlage der vorhandenen Untersuchungsdaten weder nachgewiesen noch gesichert ausgeschlossen werden konnte. Zur Beantwortung der Frage, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Art durch die Baustellenfreimachung bzw. die Bebauung erfüllt werden, wäre eine vertiefende gutachterliche Betrachtung notwendig gewesen. Es wurde daher das Vorkommen beider Arten vorsorglich unterstellt. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits für beide Vogelarten rechtzeitig zur Brutzeit 2011 Ersatzlebensräume im angrenzenden Hartwald geschaffen.

Bei den anderen im Bereich der Baufelder vorkommenden Vogelarten handelt es sich nach Feststellung der arguplan GmbH um ungefährdete und verbreitete Arten, so dass Verbotstatbestände für diese nicht eintreten, weil ausreichend geeignete Ausweichlebensräume in der Umgebung vorhanden sind.

4.6.2 Zauneidechsen

Im Zuge der Begehung durch die arguplan GmbH wurde auch die Zauneidechse festgestellt. Da davon ausgegangen werden kann, dass im Umfeld noch ausreichende Strukturen für diese Art bestehen bleiben bzw. die artenschutzgerechte Gestaltung innerhalb der Grünflächen zwischen den Baugebieten diese Funktionsfähigkeit sichern kann, kommt es durch die Baufeldfreimachung zwar zu einer Störung von Tieren und dem Verlust von Teilhabitaten. Die lokale Population wird jedoch nicht beeinträchtigt und die Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufrecht erhalten, so dass nicht von einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auszugehen ist.

Darüber hinaus wurde festgelegt, dass zur Minimierung von Individualverlusten bei der Baufeldfreimachung die Arbeiten unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung möglichst abschnittsweise durchzuführen sind, um einzelnen Tieren eine Fluchtmöglichkeit zu geben. Parallel sollen auf den umliegenden Vorkommensflächen die Strukturen für die Zauneidechse als Ausweichquartiere aufgewertet werden.

4.7 Schallimmissionen

Relevante vorhandene und künftige Schallimmissionen resultieren aus Straßen- und Schienenverkehr, gewerblichen und militärischen Nutzungen sowie sportlichen Aktivitäten (Freizeitlärm).

Dazu lag schon für den bisherigen Bebauungsplan ein umfangreiches schalltechnisches Gutachten vom Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl. Ing Guido Kohlen vom Mai 2005 vor. Dies ist nach wie vor uneingeschränkt gültig. Im Hinblick darauf beschränken sich die nachstehenden Ausführungen auf wenige überblickartige Zusammenfassungen für die Cluster 4 und 5.

4.7.1 Straßen- und Schienenverkehr

Durch den zu erwartenden Erschließungsverkehr wird die Abraham-Lincoln-Allee stark belastet, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstliegenden Gebäuden nicht eingehalten werden können. An einzelnen Gebäuden ist auch der Immissionsgrenzwert, nachts, der 16. BimSchV überschritten.

Die Überschreitung beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) max. 2 dB(A). Damit sind für schutzwürdige Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4.7.2 Gewerbelärm

Im benachbarten Gewerbegebiet sind zum Schutz der Wohnbebauung die Schallemissionen kontingentiert. Wo dennoch Überschreitungen auftreten, erfüllen passive Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an den Schallschutz.

4.7.3 Militärische Nutzung

Die Geräuscheinwirkungen aus militärischer Nutzung treten temporär tags und nachts auf. Insbesondere bei Auslandseinsätzen ist mit erheblichen Betriebsvorgängen, Be- und Entladegeräuschen etc. auf dem gesamten Areal und schwerpunktmäßig im Bereich der Ladezonen zu rechnen.

Während der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, tags, durch Errichtung einer abschirmenden Lärmschutzmaßnahme nördlich der Cluster 5 weitgehend eingehalten ist, reichen die möglichen Nachtbelastungen weit in die geplanten Wohnnutzungen hinein.

Da durch weitere aktive Schallschutzmaßnahmen keine ausreichende Abschirmung erzielbar ist, werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

4.7.4 Freizeitlärm

Die Geräuscheinwirkungen durch sportliche Aktivitäten überschreiten den zulässigen Immissionsrichtwert an der nächstliegenden Wohnbebauung im ungünstigsten Fall um max. 2,4 dB(A). Durch die Grundrissorientierung und Ausschluss öffentlicher Fenster von Aufenthaltsräumen wird den Schallimmissionen begegnet.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der für beide Cluster zusammen eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festlegt.

Auch bei der Annahme eines engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhangs mit Cluster 2 und einer daraus erfolgenden summarischen Betrachtung der 3 Cluster liegt die überbaubare Grundfläche unter 18.000 m².

Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen.

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	3,45 ha	76%
Quartiersplatz	ca.	0,08 ha	2%
Verkehrsflächen	ca.	0,73 ha	16%
Private Grünflächen	ca.	0,30 ha	7%
Gesamt	ca.	4,56 ha	100%

6.2 Geplante Bebauung

	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Einzelhäuser	33	7.278 m ²
Doppelhäuser	42	7579 m ²
Reihenhäuser	20	3679 m ²
Sonderbauformen	28	6300 m ²
Gesamt	123	24.836 m ²

7. Bodenordnung

Eine Bodenordnung findet nicht statt.

8. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen für die Stadt keine Kosten.

9. Beiplan zur Begründung

Zur Erläuterung von Ziffer 3.3 der Begründung ist der Plan - Historische römische Straße - (Anlage 2) beigefügt

Karlsruhe, 19.04.2011
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

B. Hinweise

1. Gestaltung / Gestaltungshandbuch

Für das Gebiet liegt ein Gestaltungshandbuch des Büros Kränzle + Fischer-Wasels (Anlage 1) vor, das den Kaufverträgen beigelegt wird und wonach sich die Gestaltung der Bebauung richten soll.

Innerhalb von Doppelhaus- und Reihenhausesgruppen ist es erwünscht, die Gebäude in ihrer Kubatur, Dachform, Dachüberstand und Dachneigung, sowie Fassadengestaltung möglichst aufeinander abzustimmen. Dasselbe gilt für Carports und andere Nebenanlagen (z.B. Abstellräume, Müllbehälterstandorte, Pergolen), die innerhalb der jeweiligen Hausgruppe bezüglich ihrer Anordnung und Gestaltung möglichst einheitlich ausgeführt werden sollten.

2. Versorgung und Entsorgung

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

Die Abfallbehälter bis zu 240 l Volumen sind am jeweiligen Leerungstag rechtzeitig an der von der Müllabfuhr befahrbaren Straße abzustellen.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

3. Entwässerung

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

4. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen

Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

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. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

5. Archäologische Funde, Kleindenkmale, Römerstraße

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine ehemalige römische Straße (s. Anlage 2 zum Bebauungsplan). Bei jeglichen Bodeneingriffen in den betroffenen Bereichen und der unmittelbaren Umgebung ist die Archäologische Denkmalpflege zu informieren, um das jeweilige weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, Moltkestraße 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. Natur- und Artenschutz

Der Bebauungsplan liegt im Verbreitungsgebiet des Großen Eichbocks, geschützt nach FFH-Richtlinie Anhang 4. Als Schutzmaßnahme gegen Insektenschlag müssen insektenfreundliche Beleuchtungskörper verwendet werden, um zu verhindern, dass die abend-/nachtaktiven Käfer aus dem Hartwald in die Siedlung gelockt werden.

Bei der Anpflanzung einheimischer Gehölze sollte, wo die Grundstücksgrößen dies zulassen, verstärkt auf die Stieleiche zurückgegriffen werden. Gebietsheimisches Pflanzgut ist vorzuziehen.

8. Pflanzempfehlungen:

geringster Platzbedarf, für schmale Vorgärten ohne Carport

Felsenbirne Hochstamm Amelanchier arborea „Robin Hill“; kleinwüchsige Zieräpfel,

mittlerer Platzbedarf, für Straßenbäume und straßenbaumersetzende Bäume in den Vorgärten mit Carports:

Acer campestre „Elsrijk“, Feld-Ahorn; Pyrus calleryana „Chanticleer“, Stadtbirne;

größerer Platzbedarf, für Quartiersplatz:

Acer campestre, Feld-Ahorn; Carpinus betulus, Hainbuche

in den Gärten ohne zeichnerische Festsetzung

Obsthochstämme, aber nicht auf stark wachsender Unterlage

9. Altlasten

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

10. 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.

11. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

12. 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).

13. 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.

Mit dem Anschluss an das im Areal vorhandene Nahwärmnetz werden, durch die Nutzung von Industrieabwärme, alle Kriterien des EEWärmeG und des EWärmeG bereits erfüllt.

14. Schallschutz

Im Zuge der Planung und Realisierung der Gebäude, die gemäß Lärmschutzplan an straßenzugewandten Seiten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen einzubauen haben (Anlage 1, Ziffer 2.a)), sind die Anforderungen der baurechtlich eingeführten Vorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise –, vom November 1989 zu berücksichtigen.

15. Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B „Wasserwerk Hardtwald“. Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil, Schutzgebiete für Grundwasser, vom Juni 2006 zu berücksichtigen.

16. Militärische Nutzung

Das Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des „Zentralen Materialpunkts des Heeres 2 (ZMPH2)“, Karlsruhe-Neureut. Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen (bei Tag und Nacht) ist daher zu rechnen. Es entstehen gegen den Bund und die Stadt Karlsruhe durch diese rechtmäßig ausgeübte militärische Nutzung keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden.

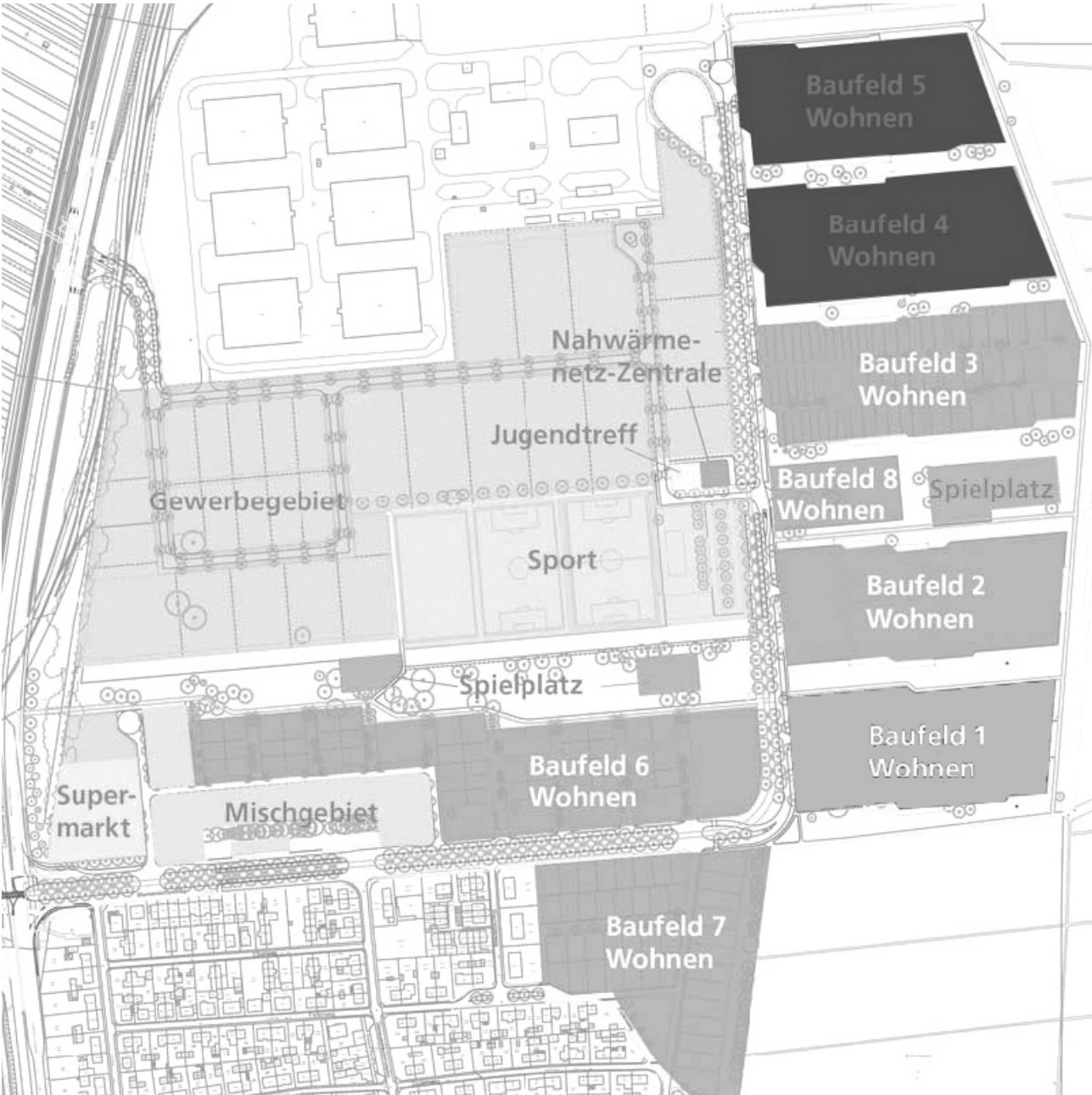
Bei der Bauausführung können Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten realisiert werden.

17. Kriminalitätsbekämpfung

Die Kriminalpolizei weist darauf hin, dass Einbruchsdiebstählen mit Sicherungstechnik präventiv entgegengewirkt werden kann. Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe bietet allen Interessenten eine kostenlose, unverbindliche und individuelle Bauplanberatung an.

Kirchfeld Nord, Cluster 4 und 5, Karlsruhe-Neureut

Gestaltungshandbuch



Lageplan

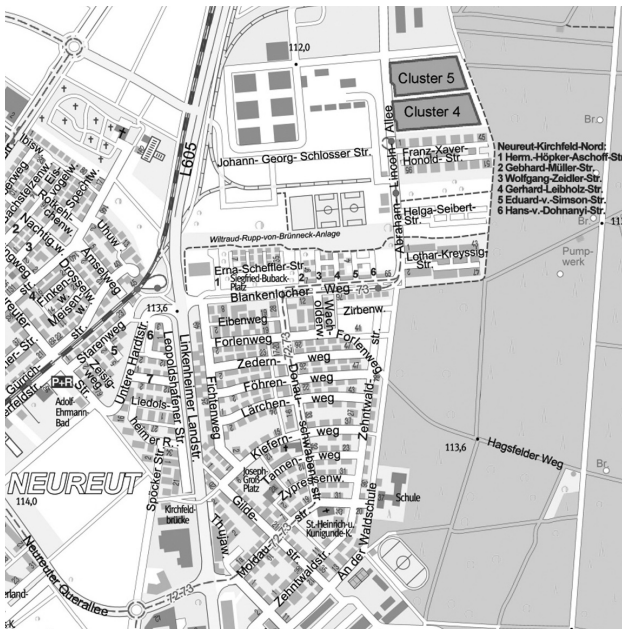
Quelle: Stadt Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeines zum Projekt
- 2 Entwurf Kränzle+Fischer-Wasels Architekten BDA
 - 2.1 Analyse
 - 2.2 Konzeption
- 3 Bedeutung der übergreifenden und allgemeingültigen Gestaltungsziele
- 4 Gestaltungsrahmen Gebäude
 - 4.1 Allgemeines
 - Baukörper
 - Dächer
 - Fassadengliederung
 - Farbliche Fassadengestaltung
 - Wandoberflächen
 - Sockel
 - Fenster und Außentüren
 - Sonnenschutz/Sichtschutz/Einbruchschutz
 - Hauseingangstüren
 - 4.2 Gestaltungsleitlinien Hausquartette
 - 4.3 Gestaltungsleitlinien Reihenhäuser
 - 4.4 Gestaltungsleitlinien Doppelhäuser
- 5 Gestaltungsrahmen Nebenanlagen
- 6 Gestaltungsrahmen Grün- und Freiflächen

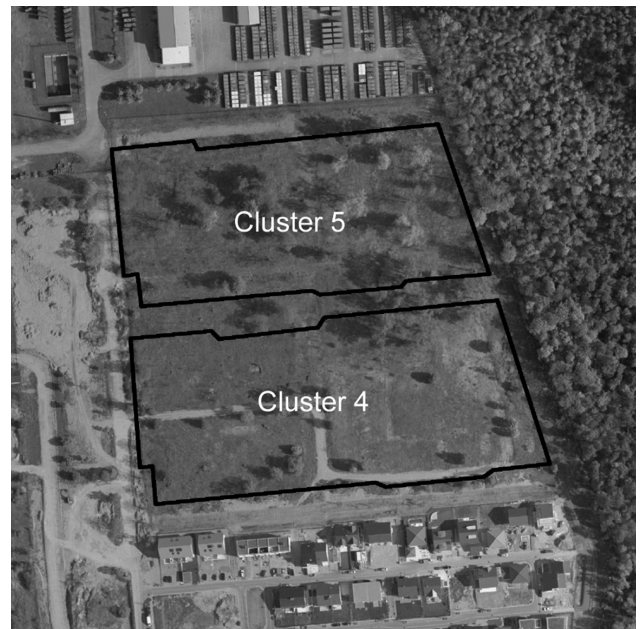
1 Allgemeines zum Projekt

Das Planungsgebiet befindet sich in Kirchfeld Nord, Stadtteil Neureut in Karlsruhe. Der städtebauliche Entwurf für das gesamte Areal stammt von dem dänischen Architekturbüro Tegnestuen Vandkunsten: Fünf jeweils durch einen in Ost-West-Richtung verlaufenden öffentlichen Grünzug getrennte Baufelder (Cluster) bilden zum Hartwald hin den östlichen Abschluss der Bebauung. Der Cluster 5 bildet die nordöstliche Ecke der Bebauung. Im Norden ist die Bebauung durch einen Lärmschutzwall von dem nördlich des Areals gelegenen Bundeswehr-Depot getrennt. Cluster 4 befindet sich, durch besagten Grünzug getrennt, direkt im südlichen Anschluss von Cluster 5. Im Herbst 2009 wurden von der Volkswohnung GmbH mehrere Architekturbüros im Rahmen einer Konzeptstudie dazu aufgefordert, auf der Grundlage des vorhandenen städtebaulichen Entwurfs Vorschläge für einen differenzierten Umgang mit dem bereits bestehenden Bebauungsplan auszuarbeiten. Aus den vorgelegten Entwürfen wurde Ende 2009 von einer Jury das Projekt von Kränzle+Fischer-Wasels Architekten für die weitere Bearbeitung ausgewählt.



Lage im Stadtplan

Quelle: Stadt Karlsruhe



Luftbild

Quelle: Stadt Karlsruhe

2.1 Analyse

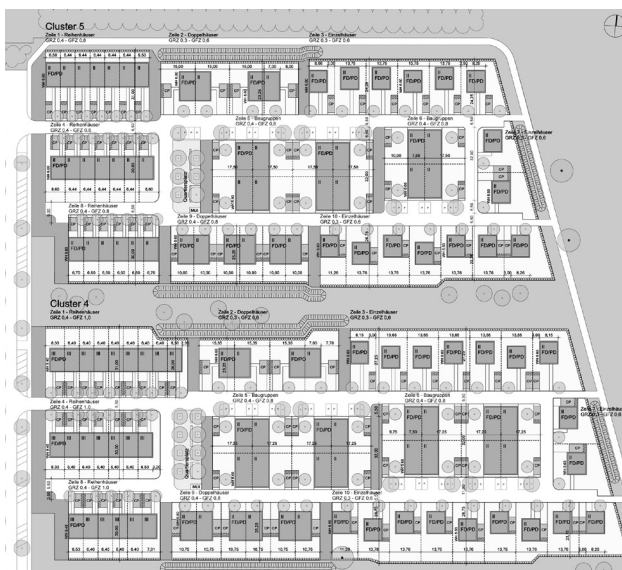
Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht für die einzelnen Cluster eine ungünstige Doppellerschließung der mittig angeordneten Grundstücksstreifen vor. Die Ursache für das Problem liegt in der geringen vorgegebenen Bautiefe dieses Streifens, die lediglich eine einzige (linear zusammenhängende oder als „Perlenkette“ aufgelockerte) Gebäudezeile ermöglicht. Dadurch entsteht, bedingt durch die nicht zur Disposition stehende Lage der Grünflächen und der vorgegebenen Geometrie der Cluster, ein relativ ungünstiges, aber kaum verbesserungsfähiges Verhältnis von Verkehrsfläche zu Grundstücksfläche.

2.2 Konzeption

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans wird im Grundsatz beibehalten, da es nach Abwägung der möglichen Alternativen für die Erschließung der vorgegebenen Cluster sinnvoll und angemessen erscheint. Die Tiefe des Mittelstreifens wird jedoch im Zusammenhang mit den Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan vergrößert, um hier neue und wirtschaftlichere Bau- und Erschließungsformen zu ermöglichen. Back-to-back im östlichen Teil des zentralen Streifen angeordnete Doppelhäuser („Hausquartette“) vermeiden mit ihren zu den Seiten hin orientierten Gärten das Problem der Doppellerschließung und ermöglichen reizvolle Sichtbeziehungen quer durch die Zwischenräume der Struktur. Die „Hausquartette“ bilden das Rückgrat der Cluster. Sie ermöglichen eine Vielzahl von Wohnformen und sind damit für die differenzierten Wünsche von Baugruppen besonders geeignet.

Die vier Wohneinheiten eines „Quartetts“ sind jeweils nach zwei Seiten hin (Wohn- und Schlafräume nach Osten bzw. Westen) orientiert. Durch die Vergrößerung der Tiefe des Mittelstreifens reduziert sich die Tiefe der äußeren Grundstücksstreifen auf ein sinnvolles Maß. Die hier vorgesehenen Reihen- und Doppelhäuser sind durchweg nach Süden orientiert.

Die Quartiersplätze befinden sich an zentraler Stelle innerhalb der Cluster. Sie sind als gepflasterte Flächen mit Schatten spendenden Bäumen, integrierten Sitzbänken und Spielflächen für Kinder versehen. Die Besucherstellplätze (Senkrechtparker) sind in ausreichender Anzahl ebenfalls unter Schatten spendenden Bäumen angeordnet.



Lageplan KFW Architekten

3 Bedeutung der übergreifenden und allgemeingültigen Gestaltungsziele

Ein qualitativ voll bebautes Wohnquartier zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass ein gestalterischer Zusammenhang zwischen den einzelnen Häusern zu erkennen ist. Im besten Fall stellt die Bebauung erkennbar einen Gesamtentwurf dar, der wie ein Puzzle aus vielen einzelnen Teilen/Häusern besteht, die gestalterisch aufeinander abgestimmt sind und nicht nur für sich allein betrachtet, sondern auch als Ganzes ein Bild abgeben. Nur so bekommt ein Neubaugebiet seine eigene Ausstrahlung, die es von anderen Baugebieten unterscheidet. Das übergeordnete Gestaltungskonzept fördert die Identität des Wohngebiets und dadurch gleichermaßen den Gemeinsinn der Bewohnerschaft. Hiervon profitieren alle Bewohner in hohem Maße.

Baugebiete, die mit Einzel- Doppel- und Reihenhäusern von ein und demselben Bauherrn am Stück bebaut und erst nach Planung bzw. Fertigstellung veräußert werden, haben den Vorteil, dass sich der gestalterische Zusammenhang der Gebäude untereinander wesentlich leichter hergestellt werden kann, da „alles aus einer Hand kommt“.

Baugebiete wie Cluster 4 und 5, die, in Grundstücke aufgeteilt, einzeln veräußert und von unterschiedlichen Bauherrn mit ihren jeweiligen Architekten beplant und bebaut werden, zerfallen gestalterisch leider fast immer in eine Vielzahl von Einzelarchitekturen ohne übergeordneten Zusammenhang. Der Gesamteindruck ist meist chaotisch. Eine Identifizierbarkeit des Baugebiets im positiven Sinn kann nicht entstehen, da es aussieht, wie viele andere. Ebenso wenig haben die Bewohner eines solchen Quartiers die Möglichkeit, sich mit dem Quartier als Ganzem zu identifizieren.

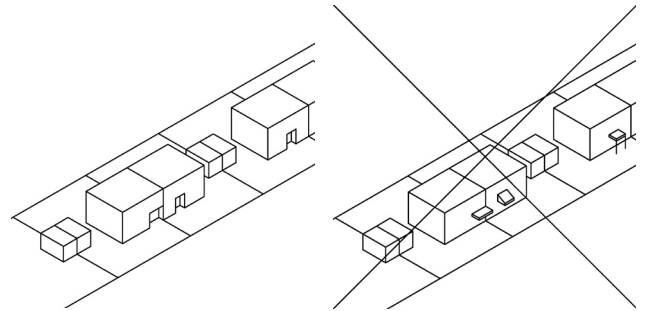
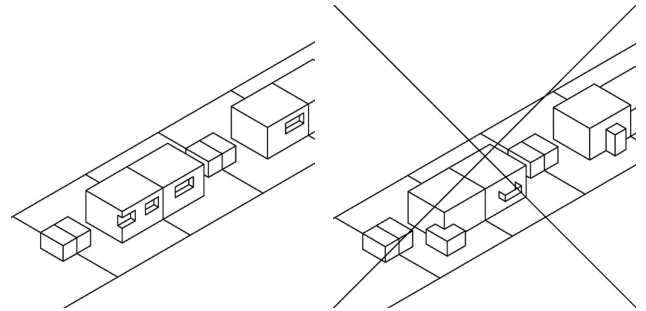
Das Gestaltungshandbuch für die Cluster 4 und 5 soll den betreffenden Bauherrn und Architekten eine Hilfestellung geben, damit die übergeordneten Gestaltungsziele, von denen die gesamte zukünftige Bewohnerschaft in großem Maße profitieren wird, erreicht werden können. Ziel ist es, trotz unterschiedlicher Baustrukturen und Gebäudegrößen ein ganzheitlich homogenes Erscheinungsbild des Wohnquartiers zu erreichen. Neben den im Gestaltungshandbuch aufgeführten baustrukturellen Vorgaben liegt der Schlüssel für eine qualitativ hochwertige und stadtgestalterisch prägnante Gesamterscheinung in dem genannten definierten und reduzierten Material- und Farbkonzept.

4 Allgemeiner Gestaltungsrahmen Gebäude

4.1 Allgemeines

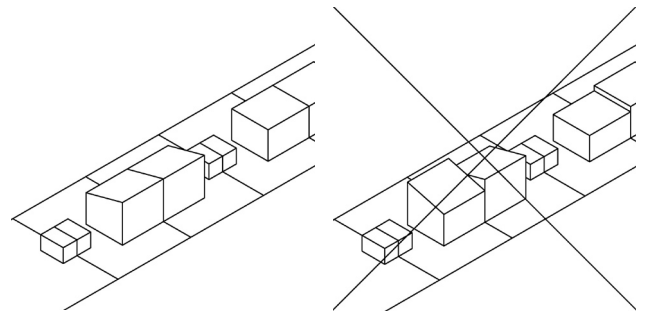
- Baukörper:

Erwünscht sind einfache rechteckig aufgebaute Baukörper mit ruhigen und klaren Formen, keine additiv aus einzelnen Kuben zusammengestellten Baukörper. Kubische Einschnitte sind erlaubt. Vordächer und dekorative Applikationen (Säulen, Gesimse, Verzierungen) sind nicht erwünscht. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Wandhöhen sind zu beachten.



- Dächer:

Die Dächer sind als Flachdach (zwingende Anforderung nur bei Hausquartetten) oder flach geneigtes Pultdach (max. 15° Dachneigung) auszuführen. Der Dachüberstand im Bereich Ortgang darf max. 30 cm betragen, der Dachüberstand im Bereich Traufe/First max. 60 cm. Pro Hausgruppe (Doppelhaus, Reihenhauserzeile) soll auf eine durchgehende und einheitliche Ausführung des Dachüberstands geachtet werden. Die im Bebauungsplan vorgegebene Ausrichtung der Pultdächer ist dabei ebenso zu beachten, wie die mindestens extensive Dachbegrünung.

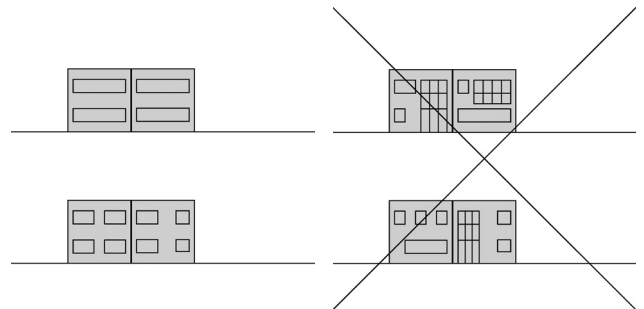


Attikaabdeckung, Ortgang und Traufe:

Die Attikaabdeckung/First- Ortgang-, Traufbleche, Dachrinnen, Fallrohre sind aus Zinkblech, naturfarben oder grau, herzustellen.

- Fassadengliederung:

Analog zur Baukörpertypologie und deren Umgang mit Volumen sind Fassadentypologien erwünscht, die die vorgegebene baustrukturelle Idee unterstützen. Hierbei sind die verschiedensten Fassadenstrukturen möglich (horizontale Bandfassaden, vertikale Gliederung oder Lochfassaden). Wichtig ist, dass das jeweilige Fassadenthema, bezogen auf eine zusammenhängende Hausgruppe (Doppelhaus, Reihenhauserzeile, Hausquartette), durchgängig behandelt wird.

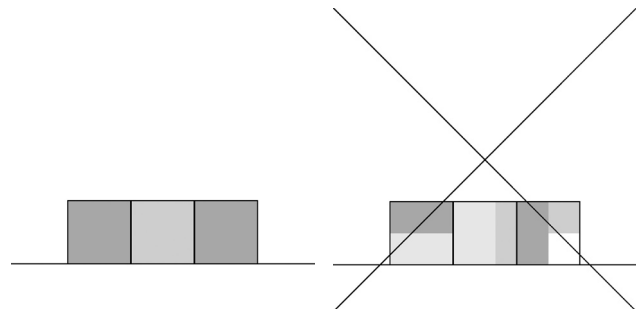


- Farbliche Fassadengestaltung:

Durch die farbliche Fassadengestaltung soll eine prägnante und gleichzeitig zurückhaltende Gesamterscheinung des Quartiers gefördert und die kubische Wirkung der Baukörper unterstützt werden.

Reflektierende Materialien sind zur Oberflächen-gestaltung der Gebäude unzulässig. (Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen).

Grelle Farbtöne sind untersagt. Der Hellbezugswert muss zwischen 50% und 100% liegen. Helle Pastelltöne sind zu vergrauen oder mit Komplementärfarben zu brechen. Erwünscht sind gedeckte Farben und möglichst nur ein Farbton pro Haus bzw. Hausgruppe.



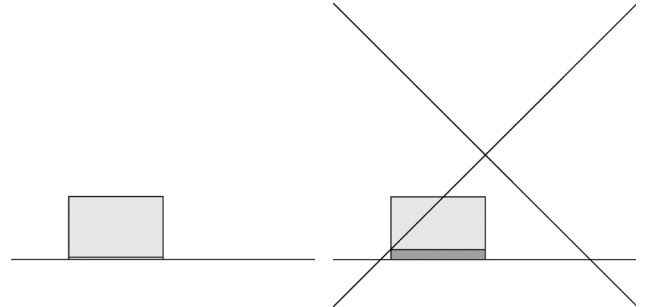
- Wandoberflächen:

Es sind Putzfassaden ggf. ergänzt mit Holz/Faserzement- bzw. HPL-Platten erwünscht.

Nicht erwünscht sind grobkörnige Putze, glänzende Putze, Metallfassaden und Fassaden aus Glas und anderen glänzenden Materialien. Rankkonstruktionen für Wandbegrünung können nach Wahl ausgeführt werden.

- Sockel:

Die gestalterische Darstellung/Betonung eines Sockels ist nicht erwünscht.

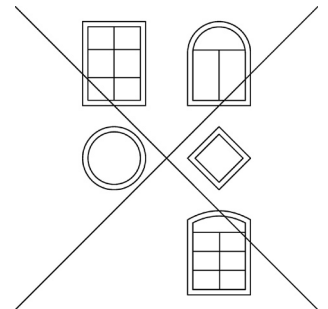
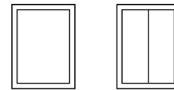


- Fenster und Außentüren:

Erwünscht sind rechteckige Fenster und Außentüren. Nicht erwünscht sind Bogenfenster/-türen und Sprossenfenster/-türen.

Farblich sind die Fenster in weiß oder in Grautönen zu halten.

Grelle Farbtöne sind nicht erwünscht.



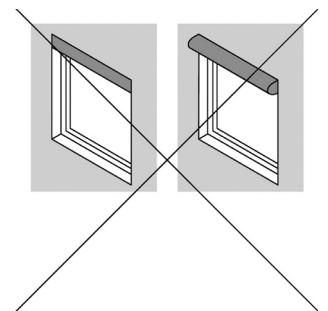
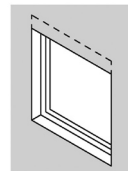
- Sonnenschutz/Sichtschutz/Einbruchschutz:

Rolläden/Raffstoren/Markisen sind als überputztes Einbauelement (keine sichtbaren Elemente/Vorbauelemente) auszuführen.

Alternativ sind Schiebeläden, wandbündig, aus Holz bzw. Holzwerkstoffen möglich, grau oder naturfarben lackiert.

Markisen sollten unifarben ausgeführt werden.

Dekorative Muster und grelle Farbtöne sind nicht erwünscht.

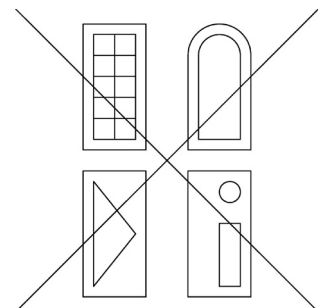
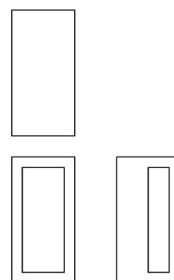


- Hauseingangstüren:

Erwünscht sind rechteckige und formal schlicht gehaltene Hauseingangstüren. Nicht erwünscht sind Bogenhauseingangstüren und Hauseingangstüren mit dekorativen oder mit Sprossen versehenen Glasfeldern.

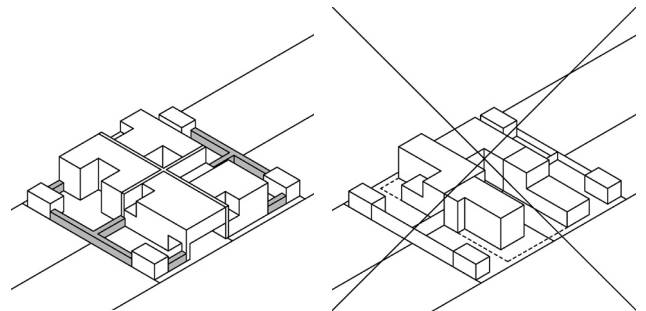
Farblich sind die Hauseingangstüren in weiß oder in Grautönen zu halten.

Grelle Farbtöne sind nicht erwünscht.



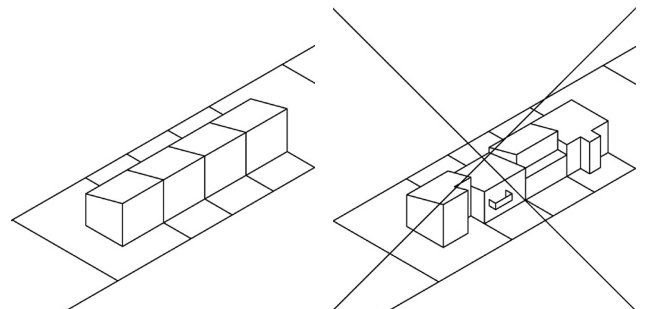
4.1 Gestaltungsleitlinien Hausquartette

Ein Hausquartett soll als ein zusammenhängendes Ensemble in Erscheinung treten. Durch gestalterische Absprachen (z.B. gekreuzte, über beide Geschosse reichende Wandscheiben als durchgehende Trennung zwischen den Einheiten innerhalb einer Baugruppe soll der Zusammenhalt der vier unterschiedlichen Häuser eines „Hausquartetts“ sichergestellt werden. Die Ecken eines Hausquartetts sind zumindest im Obergeschoss in dem im Bebauungsplan festgelegten Maß zwingend zu bebauen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Wandhöhen sind zu beachten. Für die Hausquartette ist die Ausbildung eines Flachdachs ebenfalls baurechtliche Vorgabe. Die Einfriedigungen der Gärten sind als Hecken mit einer Höhe von 1,50 m vorzusehen.



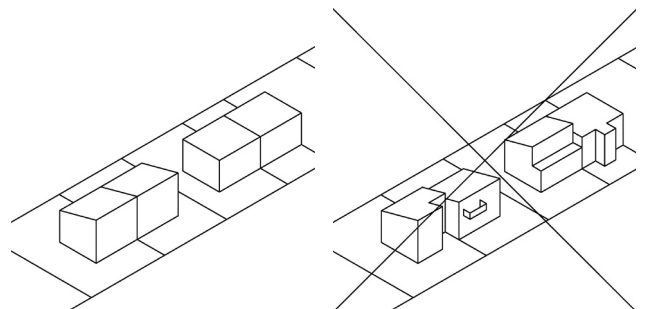
4.2 Gestaltungsleitlinien Reihenhäuser

Jede Reihenhauseinheit soll eine, auf die jeweilige Zeile bezogen, einheitliche Gestaltung und Kubatur aufweisen. Alle Häuser einer Reihenhauseinheit sollen durch dieselbe First- und Traufhöhe, dieselbe Dachform, -ausrichtung, -neigung und, falls vorhanden, dieselben Dachüberstände als ein Gebäude in Erscheinung treten. Die Bauflucht einer Hausgruppe soll auf der Vorder- und der Rückseite durchlaufen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Wandhöhen sind zu beachten.



4.3 Gestaltungsleitlinien Doppelhäuser

Jede Doppelhausgruppe soll eine einheitliche Kubatur und Gestaltung aufweisen. Beide Einheiten eines Doppelhauses sollen durch dieselbe First- und Traufhöhe, dieselbe Dachform, -ausrichtung, -neigung und, falls vorhanden, dieselben Dachüberstände als ein Gebäude in Erscheinung treten. Die Bauflucht eines Doppelhauses soll auf der Vorder- und der Rückseite durchlaufen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Wandhöhen sind zu beachten.

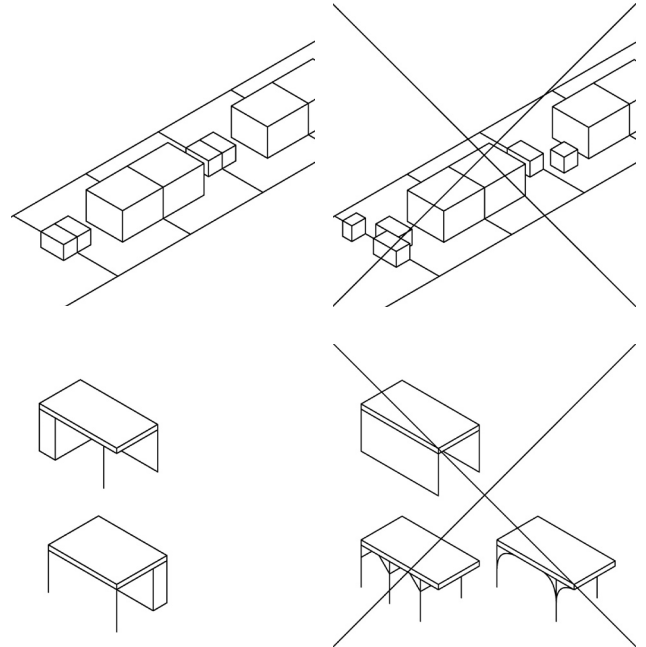


5 Gestaltungsrahmen Nebenanlagen

Der öffentliche Raum soll geordnet und von klaren Raumkanten geprägt sein. Verstreute und gestalterisch nicht aufeinander abgestimmte Nebenanlagen erzeugen ein unruhiges und chaotisches Erscheinungsbild.

Die Nebenanlagen eines Baufeldes sollen eine einheitliche Kubatur und Gestaltung aufweisen.

Da sich die im Bebauungsplan festgelegten Standorte der Carports vielfach direkt und prominent an der Straße befinden und zum Teil aneinander grenzen, ist eine gestalterische Abstimmung der betroffenen Bauherren/Planer untereinander dringend erforderlich mit dem Ziel, eine einheitlich zusammenfassende Erscheinung der Carports herzustellen. Vorzusehen ist ein offener Carport als Massivbau- oder Holzkonstruktion (max. eine geschlossene raumhohe Wand zum Nachbarn hin) in Kombination mit jeweils einem mindestens dreiseitig geschlossenem Geräteschuppen.



- Wandoberflächen:

Carports sind zu verputzen oder mit Holz/Faserzement- bzw. HPL-Platten zu verkleiden.

Die Farbgebung ist wie unter

„Farbliche Fassadengestaltung“ unter Punkt 4.0

„Gestaltungsrahmen Gebäude“ auszuführen.

Rankkonstruktionen für Wandbegrünung können nach Wahl ausgeführt werden.

- Dach:

Carports sind mit Flachdach und umlaufender Attika, Dachüberstand max. 0,20 m, herzustellen und extensiv zu begrünen.

6 Gestaltungsrahmen Grün- und Freiflächen

Veränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) der vorhandenen Topografie der Grundstücke sind ausgeschlossen.

- Einfriedung von Cluster 4 bzw. 5:

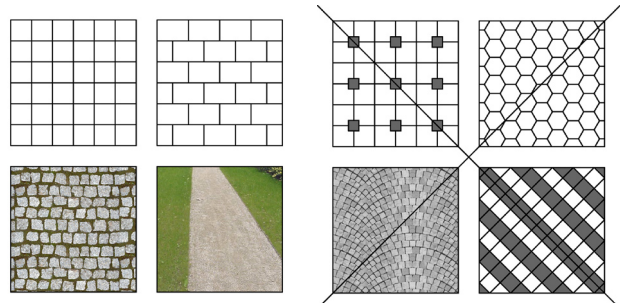
Gemäß des Bebauungsplanes sind die Wohngebiete zu den öffentlichen Grünflächen jeweils auf der nördlichen, östlichen und südlichen Seite mit einer einheitlichen Hainbuchenhecke in 1,80 m Höhe abzugrenzen.

- Einfriedungen der Grundstücke innerhalb Cluster 4 bzw. 5 allgemein:

Einfriedigungen sind als Hecken und in Hecken integrierte Drahtzäune mit einer max. Höhe von 1,50 m, aus einheimischen Laubgehölzen, auszuführen.

- Außenbeläge (Zufahrten, Zugänge, Fußwege)

Die Außenbeläge sind als wassergebundene Beläge, Naturstein- oder Betonpflaster in allen Grautönen (keine farbigen Beläge erwünscht) und versickerungsfähig auszuführen. Dekorative, schräge oder bogenförmige Verlegearten sind nicht erwünscht.



- Baumpflanzungen

Es sind einheimische Laubbäume erwünscht. (Standorte und Sorten gemäß Bebauungsplan). Koniferen sind nicht erwünscht.

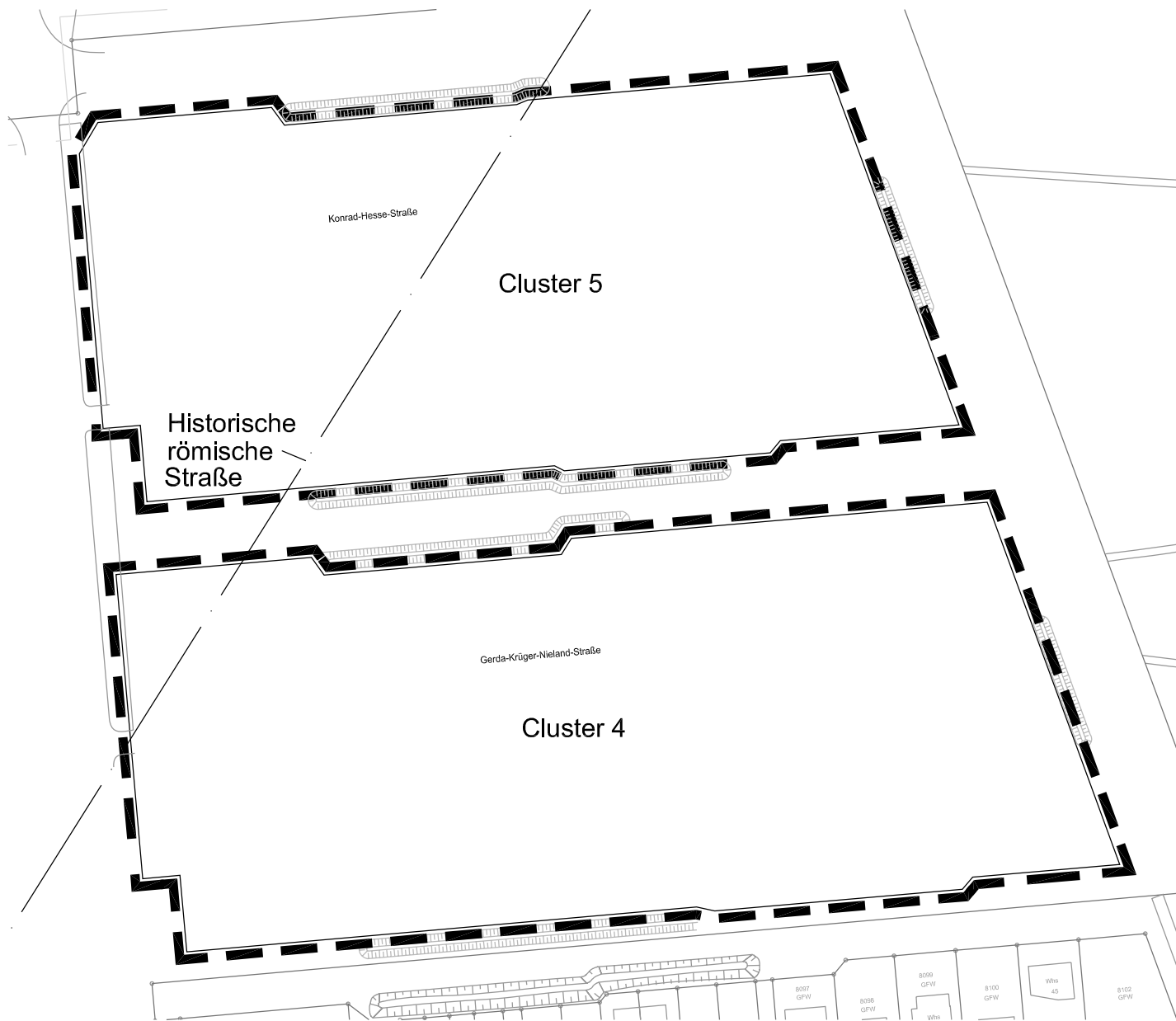
Verfasser:

Kränzle+Fischer-Wasels Architekten BDA

Stadtplanungsamt Karlsruhe

Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH (KGK)

20.12.2010



Hinweis

**Historisch römische Straße.
Bei jeglichen Bodeneingriffen
in den betroffenen Bereichen
und der unmittelbaren Umgebung
ist die archäologische Denkmal-
pflege zu informieren.**