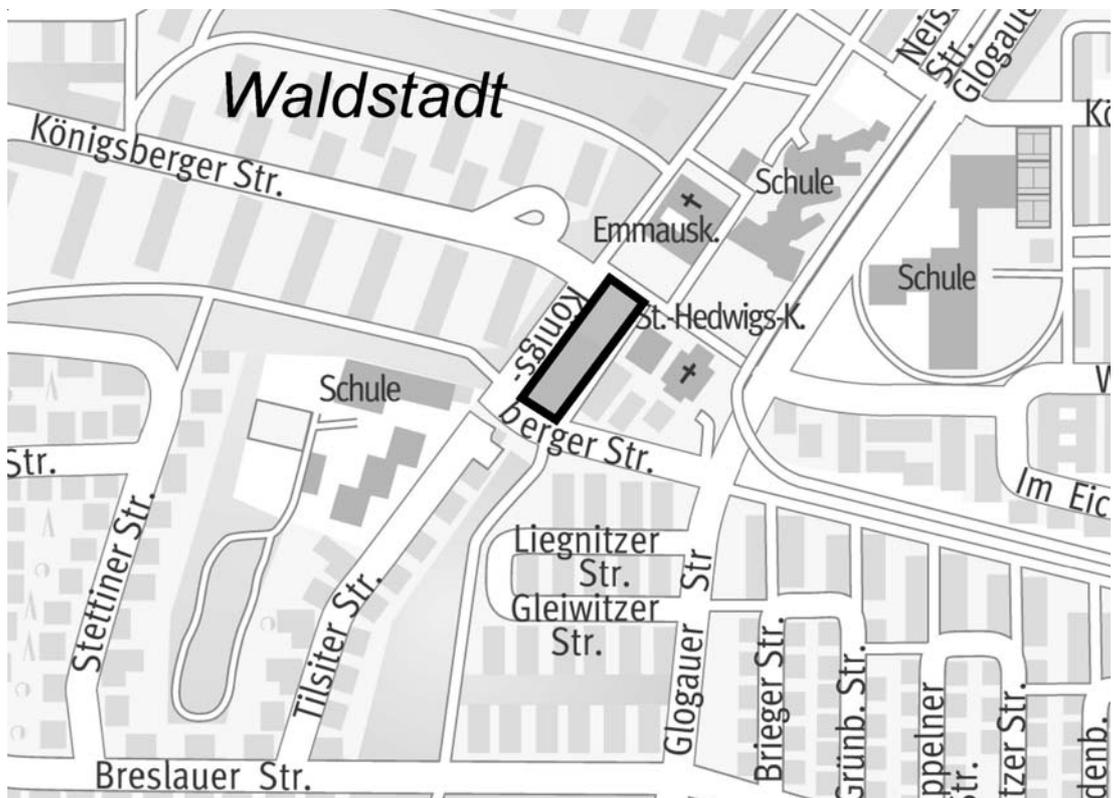


Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Königsberger Straße 37 („gemeinsamleben in der Waldstadt“)



Textliche Teile
Planzeichnung
Anlagen



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 03.02.2015

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

vom 02.03.2015 bis 07.04.2015

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

am 30.06.2015

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

Karlsruhe, 09.07.2015

Dr. Frank Mentrup
Oberbürgermeister

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

am 24.07.2015

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

ab 24.07.2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Königsberger Straße 37
(„gemeinsamleben in der Waldstadt“)
Karlsruhe – Waldstadt**

Vorhabenträger:

Volkswohnung GmbH
Ettlinger-Tor-Platz 2
76137 Karlsruhe
T. 0721 – 3506-0
F. 0721 – 3506-100
info@volkswohnung.com

Planverfasser:

VbB

GERHARDT.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T. 0721 – 831030
F. 0721 – 83103-99
mail@gsa-karlsruhe.de

VEP

Planfabrik SPS
Lorenzstraße 2
76275 Ettlingen
T. 07243 – 5457-0
F. 07243 – 5457-20
ettlingen@planfabrik-sps.de

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	5
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	5
2.	Bauleitplanung.....	5
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.	Bestandsaufnahme.....	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	6
3.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	6
3.2.2	Artenschutz.....	6
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	6
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.5	Belastungen.....	7
3.5.1	Altlasten	7
3.5.2	Immissionsschutz	7
3.5.3	Klima.....	7
3.5.4	Kampfmittel.....	7
4.	Planungskonzept	8
4.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.4	Abstandsflächen	11
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.6	Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen	12
4.7	Erschließung.....	12
4.7.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	12
4.7.2	Motorisierter Individualverkehr.....	12
4.7.3	Ruhender Verkehr	13
4.7.4	Geh- und Radwege.....	13
4.7.5	Feuerwehrezufahrten.....	13
4.7.6	Ver- und Entsorgung.....	13
4.7.7	Energiekonzept.....	14
4.7.8	Leitungsrechte	14
4.8	Gestaltung	14
4.8.1	Dächer und Dachbegrünung.....	15
4.8.2	Werbeanlagen und Automaten	15
4.8.3	Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze	15
4.8.4	Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen.....	16
4.9	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	16
4.9.1	Grünplanung, Pflanzungen	16
4.9.2	Eingriff in Natur und Landschaft.....	16
4.9.3	Artenschutz.....	17
4.10	Schallschutz	17
4.11.	Klimaschutz	19

5.	Umweltbericht	19
6.	Sozialverträglichkeit	19
7.	Statistik	20
7.1	Flächenbilanz	20
7.2	Geplante Bebauung	20
7.3	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	20
7.4	Bodenversiegelung*	20
8.	Kosten	20
9.	Durchführung	20
B.	Hinweise (beigefügt)	21
1.	Versorgung und Entsorgung	21
2.	Niederschlagswasser	21
3.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	22
4.	Baumschutz	22
5.	Altlasten	22
6.	Erdaushub / Auffüllungen	22
7.	Barrierefreies Bauen	23
8.	Erneuerbare Energien	23
9.	Wasserschutzgebiet	23
10.	Begrünungsplan	23
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	24
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	24
2.	Art der baulichen Nutzung	24
3.	Maß der baulichen Nutzung	25
3.1	Grundflächenzahl	25
3.2	Wandhöhe	25
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	25
5.	Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen / Carports	25
6.	Nebenanlagen	25
7.	Pflanzgebote	26
7.1	Erhalt von Bäumen	26
7.2	Anpflanzung von Bäumen und Hecken / Sträuchern	26
7.3	Dachbegrünung	28
7.5	Begrünung von Tiefgaragen	29
8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft	29
9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	29
10	Immissionsschutz	30

II.	Örtliche Bauvorschriften.....	31
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	31
1.1	Dächer.....	31
1.2	Fassaden.....	31
2.	Werbeanlagen und Automaten.....	31
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze	31
3.1	Vorgärten.....	31
3.2	Unbebaute Flächen	31
3.3	Einfriedungen	32
3.4	Abfallbehälterstandplätze	32
4.	Außenantennen.....	32
5.	Niederspannungsfreileitungen	32
III.	Sonstige Festsetzungen	32
IV.	Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung	33
	Unterschriften	36
	Anlage 1	37
	Vorhaben- und Erschließungsplan	37

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Im Bereich des Grundstückes Königsberger Straße 37 im Stadtteil Karlsruhe – Waldstadt soll das Modellprojekt „gemeinsamleben in der Waldstadt“ verwirklicht werden, das eine Kombination unterschiedlicher Wohnnutzungen mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Dienstleistungen vorsieht.

Für die Umsetzung des in einer Mehrfachbeauftragung ermittelten Siegerentwurfs ist die planungsrechtliche Grundlage in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB zu schaffen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Grundstück Königsberger Straße 37 ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK) als Wohnbaufläche dargestellt, der nordöstlich angrenzende öffentliche Parkplatz, der für die Erschließung ebenfalls in das Planungsgebiet einbezogen wird, ist als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist im Bereich der Wohnbaufläche aus dem FNP entwickelt. Im Bereich des Parkplatzes ist der FNP NVK im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 545 "Waldstadt Feldlage II" vom 02.03.1979. Darin werden für das Planungsgebiet ein allgemeines Wohngebiet und öffentliche Parkplätze festgesetzt; Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,8.

Er wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Waldstadt an der Ecke Königsberger Straße / Tilsiter Straße. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der festgesetzte Geltungsbereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, der eine Fläche von ca. 0,64 ha umfasst.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

3.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Bei dem überplanten Grundstück handelt es sich um eine brachliegende Fläche auf den Hardtplatten, die durch Wiesenflächen, offene sandige Flächen und Baumbestand vorwiegend entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze gekennzeichnet ist. Der nordwestlich an das Flurstück 72308 angrenzende öffentliche Parkplatz ist durch versiegelte Flächen und stellplatzbezogene Baumpflanzungen geprägt. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Wasserwerk Hardtwald“, Zone III B. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Rechtsverordnung des Bürgermeisteramtes Karlsruhe über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich des von den Stadtwerken Karlsruhe GmbH auf Gemarkung Karlsruhe betriebenen Wasserwerkes ‚Hardtwald‘ vom 17. Mai 2006 (Amtsblatt vom 02. Juni 2006)“ sind einzuhalten.

3.2.2 Artenschutz

Das Grundstück Königsberger Str. 37 liegt seit ca. 3 Jahren brach. Um zu überprüfen, ob es durch das Vorhaben zu Beeinträchtigungen geschützter Pflanzen, Tiere oder Biotoptypen kommt, die vermieden oder ausgeglichen werden müssen und schlimmstenfalls zur Unzulässigkeit des Vorhabens führen können, wurde ein Fachgutachten zum Artenschutz beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden unter Ziffer 4.9.3 der Begründung dargestellt.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der Königsberger Straße aus erschlossen. Es teilt sich auf in das Flurstück 72308, das gegenwärtig eine Brachfläche ohne Gebäudebestand ist, und einen öffentlichen Parkplatz, der sich nordöstlich an das Vorhabengrundstück anschließt.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs liegen ein Regenwasserkanal und ein Mischwasserkanal. Außerdem liegen südwestlich der geplanten Bebauung eine Wasserleitung und Einrichtungen der Fernwärme. Südlich der geplanten Bebauung liegt eine Leitung der Telekom. Der Erhalt der genannten Leitungen bzw. Kanäle soll gesichert werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planbereich steht das Baudenkmal „Evangelische Emmauskirche mit Gemeindezentrum“. Das Denkmal ist nach § 2 Denkmalschutzgesetz eingestuft und entfaltet daher keinen Umgebungsschutz.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Grundstücksflächen im Plangebiet ist die Stadt Karlsruhe. Sie sollen - mit Ausnahme der öffentlichen Parkplatzfläche - an die Volkswohnung GmbH veräußert werden.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altablagerung "AA Königsberger Straße / Walddorfschule", Obj. Nr. 00665. Im Rahmen der technischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass das Gelände mit Erdaushub und Bauschutt sowie teilweise mit Hausmüll aufgefüllt wurde.

Um ein Konzept für den weiteren Umgang mit den bestehenden Auffüllungen entwickeln zu können und auch als Grundlage für die weitere Entwässerungsplanung wurde vom Ingenieurbüro Roth & Partner ein Bodengutachten erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der gemessenen Gehalte keine Einschränkungen gegenüber dem Wirkungspfad Boden-Mensch (Prüfwerte Kinderspielflächen) ergeben. Da jedoch die gesamte Auffüllung entfernt werden soll, bestehen für alle Wirkungspfade der BBodSchV (Boden- Mensch, Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze) somit keine Einschränkungen mehr.

Falls in unversiegelten Bereichen bzw. Privatgärten im Randbereich noch Auffüllungen verbleiben, empfiehlt der Gutachter, bei Gehalten von Z2 und höher in der Auffüllung zu überprüfen, ob eine Grundwassergefährdung besteht. In Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz könnte nach Vorschlag des Gutachters eventuell auch ein oberflächennaher Bodenaustausch von min. 0,5 - 1,0 m eine Variante sein. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Vorfeld der Baumaßnahme ist ein Aushub- und Entsorgungskonzept zu erstellen und mit der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Außerdem ist damit zu rechnen, dass sich im Boden noch Reste der Pfahlgründung befinden, die nicht beim Gebäuderückbau des Jugendtreffs entfernt wurden.

3.5.2 Immissionsschutz

Zur Klärung der schalltechnischen Belange wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Darin wird untersucht, in welchem Maße es zusätzliche Belastungen durch die neue Nutzung für die angrenzende Bebauung gibt (z.B. durch die neue Tiefgaragenzufahrt) und inwieweit aufgrund der bestehenden Immissionsbelastungen im Gebiet an der geplanten Bebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

3.5.3 Klima

Die bioklimatische Belastungssituation ist mit „mittel“ zu beschreiben.

3.5.4 Kampfmittel

Es wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart durchgeführt. Das Plangebiet liegt im bombardierten Bereich. Das Vorhandensein weiterer Bom-

benblindgänger kann nicht ausgeschlossen werden. Es werden flächenhafte Vorortuntersuchungen empfohlen. Eine entsprechende Kampfmitteluntersuchung wird beauftragt.

4. Planungskonzept

Das Planungsgebiet befindet sich an der Schnittstelle zwischen fünfgeschossigen Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise im Nordwesten und ein- bis zweigeschossiger Reihenhausbauweise im Südosten. Das Vorhabengrundstück ist Teil eines Streifens, auf dem Sondernutzungen wie z.B. kirchliche Nutzungen, eine Schule und das Waldstadtzentrum angesiedelt sind.

In Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger, der Wohnprojektgruppe „Sophia Karlsruhe e.V.“ und dem Bürgerverein Waldstadt e.V. wurde ein Konzept für ein Modellprojekt entwickelt, bei dem eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie ergänzenden gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen in einem gemeinsamen Gebäudeensemble realisiert werden sollen.

Im Einzelnen sind Praxisräume für einen Arzt sowie für Physiotherapie, Räume für einen Pflegedienst, ein Mieterbüro der Volkswohnung und ein Café mit Mehrzweckraum geplant. Diese Nutzungen werden im Erdgeschoss untergebracht und sind zur Königsberger Straße bzw. zum nördlich angrenzenden Parkplatz orientiert. Im restlichen Bereich des Erdgeschosses und in den Obergeschossen ist ein Mix aus unterschiedlichen Wohnformen mit insgesamt 52 Wohneinheiten geplant, darunter 15 Wohnungen der Wohnprojektgruppe „Sophia Karlsruhe e.V.“, 23 Mietwohnungen und 14 Eigentumswohnungen.

Die Nutzungen verteilen sich auf drei Baukörper, die sich winkelförmig um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren. Sie bilden eine rechteckige städtebauliche Grundfigur, die an drei Stellen aufgebrochen ist. Zwei Öffnungen schaffen Durchblicke zu dem südöstlich gelegenen Gartenbereich, die dritte Öffnung dient als Zugangsbereich von der Königsberger Straße. Die drei Baukörper sind zum Hofbereich durch Laubengänge verbunden, die als Erschließungsräume und Begegnungszonen für die Bewohner konzipiert sind.

Der Innenhof der Anlage ist als gemeinsamer Aufenthaltsbereich gestaltet und durch Grünflächen gegliedert. Die Höhe des Gebäudekomplexes bewegt sich mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zwischen der großmaßstäblichen Zeilenbauweise nordwestlich der Königsberger Straße und der Reihenhausbauweise südöstlich des Planungsgebietes. Das Staffelgeschoss ist so angeordnet, dass die Staffelung zu den Außenseiten des Gebäudekomplexes orientiert ist.

Die notwendigen Stellplätze für das Projekt werden überwiegend im Bereich der Tiefgarage nachgewiesen. Insgesamt werden 72 Stellplätze angeboten, davon mindestens 56 in der Tiefgarage.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist im Nordosten des Gebäudekomplexes vorgesehen, da eine Zufahrt von der Königsberger Straße im Nordwesten aufgrund der bestehenden Leitungen nicht möglich ist und eine Zufahrt von

Südwesten wegen der Orientierung der Wohnungen aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll erscheint.

Da die Zufahrt zur Tiefgarage über eine private Fläche erfolgen muss, wurde der öffentliche Parkplatz, der sich nordöstlich an das Planungsgebiet anschließt, ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen und überplant. Vorgesehen ist die Aufteilung in einen öffentlichen Bereich mit ca. 40 Stellplätzen und einen privaten Teil, der die Zufahrt zur Tiefgarage und ergänzende ebenerdige Stellplätze umfasst.

Die Einbeziehung der öffentlichen Parkplatzflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt gem. § 12 Abs. 4 BauGB, wonach auch Flächen außerhalb eines Vorhaben- und Erschließungsplans in den Bauleitplan integriert werden können.

Die Nebenanlagen für Müll und Fahrräder werden an zwei Stellen zusammengefasst, um eine sinnvolle Anordnung zu schaffen, die auch stadtgestalterischen Ansprüchen gerecht wird.

4.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung von § 30 (2) BauGB sind nur solche baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, die sich im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf Basis des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) verpflichtet.

Der VEP (siehe Anlage) wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das mögliche Nutzungsspektrum wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nochmals bauplanungsrechtlich festgesetzt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Wie zuvor im Bebauungsplan „Waldstadt Feldlage II“ wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Da sich im Umkreis des Planungsgebietes nur Wohnbauflächen bzw. Flächen für kirchliche und schulische Einrichtungen befinden, ist davon auszugehen, dass sich die geplanten Nutzungen verträglich in ihre Umgebung einfügen.

In Abstimmung mit den geplanten und den bestehenden Nutzungen werden einige der in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig, da je nach Typ der Anlage auf Grund der möglichen Lärmimmissionen Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung befürchtet werden. Da die überplante Fläche in erster Linie der Schaffung von neuem innerstädtischen Wohnraum dienen soll, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe als besonders flächenintensive Nutzung ausgeschlossen. Tankstellen sind wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Schallbelastung auch in den Abendstunden mit Rücksicht auf die geplante und die bestehende Wohnbebauung unzulässig.

Neben der Wohnnutzung sind als ergänzende Nutzungen zulässig: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft-

ten sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Entsprechend dem Konzept des siegreichen Beitrags der Mehrfachbeauftragung beabsichtigt der Vorhabenträger, die ergänzenden Nutzungen auf das Erdgeschoss zu beschränken um durch die klare Zonierung möglichen Konflikten zwischen der Wohnnutzung und den gewerblichen Nutzungen vorzubeugen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen bestimmt, wobei jeweils der Maximalwert festgesetzt wird.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dem im Bebauungsplan „Waldstadt Feldlage II“ für das Planungsgebiet festgesetzten Wert und liegt innerhalb des von der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Rahmens.

Unter Berücksichtigung der in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bei der festgesetzten GRZ von 0,4 eine Überschreitung bis zur einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 möglich.

Bei dem vorliegenden Gestaltungskonzept, das aus dem siegreichen Beitrag der Mehrfachbeauftragung entwickelt wurde, wird die zulässige Grundfläche bis zu einem Wert von 0,7 überschritten. Der wesentliche Faktor für die Überschreitung der GRZ ist die Tiefgarage, welche die einzelnen Gebäude verbindet und unter dem gesamten Innenhof der Anlage liegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein oberirdischer Nachweis der notwendigen Stellplätze gegenüber der geplanten Tiefgarage zu einer insgesamt größeren Flächenversiegelung führen würde. Die Tiefgarage ist zwar auch als versiegelte Fläche zu werten und stellt eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar, kann aber in Verbindung mit einer ausreichend dicken Substratschicht teilweise begrünt werden und hat insgesamt eine vorteilhafte Auswirkung auf das Stadtbild. Außerdem vermindert die Tiefgarage durch den entfallenden Park- Such-Verkehr auch die Verkehrsbewegungen im Gebiet.

Ein Kennzeichen des Nutzungskonzeptes ist die Kombination von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen. Für die gewerblichen Nutzungen sollen auch ebenerdige Stellplätze geschaffen werden, die überwiegend im Bereich der Tiefgaragenzufahrt angeordnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Fläche bisher Teil des öffentlichen Parkplatzes war, der auch bisher schon zum größten Teil versiegelt war.

Zur Begrenzung der nachteiligen Auswirkungen für die Durchgrünung des Gebietes und die Versiegelung des Bodens werden Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Beschränkung der Bodenversiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als Beitrag zur Beschränkung der versiegelten Fläche wird festgesetzt, dass notwendige Befestigungen von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wasserdurchlässig auszuführen sind. Durch diese Festset-

zung kann ein Teil des anfallenden Regenwassers im Gebiet versickern, was die örtliche Kanalisation entlastet.

Hierzu tragen auch die geplante Dachbegrünung und die Bepflanzung von Teilbereichen der Decke der Tiefgarage bei, was sich außerdem positiv auf die Durchgrünung des Gebietes und das Kleinklima auswirkt.

Angesichts der vorher genannten Punkte ist es vertretbar, eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,7 zuzulassen, um das geplante Projekt verwirklichen zu können.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen vorgegeben, was eine dreigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss ermöglicht. Die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 bleibt in Abstimmung mit dem Vorhaben unterhalb des für die Mehrfachbeauftragung festgelegten Rahmens und liegt unterhalb des nach der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Maximalwertes. Hinsichtlich der Höhenentwicklung liegt die geplante Bebauung zwischen der großmaßstäblichen, fünfgeschossigen Zeilenbebauung im Nordwesten und der kleinteiligeren ein- bis zweigeschossigen Reihenhausbebauung im Südosten des Planungsgebietes.

Die festgesetzten Wandhöhen sichern die Umsetzung der dreigeschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss unter Berücksichtigung angemessener Geschosshöhen für die angestrebten Nutzungen. Dabei regeln die Festsetzungen zur Wandhöhe in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen die Anordnung des Staffelgeschosses und tragen damit zu einem verträglichen Übergang des geplanten Gebäudekomplexes zu den angrenzenden Bestandsgebäuden bei.

Um zu klären, welche Folgen der neue Baukörper für die Besonnung der südöstlich angrenzenden Bebauung hat, wurde eine Schattensimulation durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die bestehende Bebauung durch die geplante Neubebauung bis in die späten Nachmittagsstunden nicht beeinträchtigt wird. Lediglich in den Abendstunden führt der neue Baukörper zu einer Verschattung der südöstlich angrenzenden Hausgrundstücke, was sich aufgrund der jahreszeitlichen Schwankungen bei der Sonnenscheindauer im Sommer stärker auswirkt als im Winter. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass vor der Umsetzung der Planung der Baumbestand auf dem Flurstück 72308 auch zu einer partiellen Verschattung der Gartenflächen in den Abendstunden des Sommers führt.

4.4 Abstandsflächen

Die von der LBO Baden-Württemberg für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Abstandsflächen werden zu den an das Planungsgebiet angrenzenden privaten Grundstücksflächen generell eingehalten.

An einer Stelle des geplanten Gebäudekomplexes wird bei den Abstandsflächen der Wert von 0,4 der Wandhöhe unterschritten. Da es sich dabei um Wandabschnitte handelt, hinter denen die vertikale Erschließung erfolgt bzw. die keine Fenster von Aufenthaltsräumen enthalten, wird darin keine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gesehen.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen kann daher gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 LBO an dieser Stelle zugelassen werden, sofern die Belange des Brandschutzes berücksichtigt werden.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien wird in beschränktem Umfang zugelassen, da die städtebauliche Gesamtwirkung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die geplanten Balkone wurden im Rahmen der oben erwähnten Verschattungsstudie berücksichtigt.

4.6 Stellplätze, Garagen / Carports, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück überwiegend in der Tiefgarage nachgewiesen. Ergänzend sind einige oberirdische Stellplätze im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage und an der Königsberger Straße in Senkrechtparkierung vorgesehen. Insgesamt werden 72 Stellplätze angeboten, davon mindestens 56 in der Tiefgarage und der Rest als oberirdische Stellplätze. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist einspurig vorgesehen. Da sich in der Tiefgarage auch Stellplätze für Fahrräder befinden, wird im Bereich der Zufahrt ein 1,5 m breiter Gehweg vorgesehen.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen zulässig, Garagen und Carports sind ausgeschlossen. Durch die festgesetzten Flächen wird sichergestellt, dass die Randbereiche des Planungsareals nicht unterbaut werden, was eine wirkungsvolle Eingrünung mit Bäumen zu den benachbarten Bestandsgebäuden ermöglicht.

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Diese Festsetzung trägt ebenfalls zu einem geordneten Erscheinungsbild der nicht überbauten Grundstücksflächen bei und sichert einen grünen Puffer zwischen dem geplanten Gebäudekomplex und der Reihenhausbebauung südöstlich des Planungsgebietes.

Zusätzliche Fahrradabstellplätze werden in zwei Boxen im Bereich der Freianlagen nachgewiesen, um eine ausreichende Akzeptanz durch die Nutzer zu gewährleisten.

4.7 Erschließung

4.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Straßenbahnhaltestelle „Glogauer Straße“ an das städtische ÖPNV-Netz angeschlossen.

4.7.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Königsberger Straße erschlossen. Um eine private Zufahrt zu der geplanten Tiefgaragenzufahrt herstellen zu können, ist eine Überplanung des öffentlichen Parkplatzes erforderlich. Dabei wird

der südwestliche Teil des Parkplatzes dem Vorhabengrundstück zugeschlagen, die restliche Fläche bleibt als öffentliche Fläche erhalten. Beide Bereiche erhalten eine separate Zufahrtsmöglichkeit von der Königsberger Straße.

4.7.3 Ruhender Verkehr

Auf dem öffentlichen Stellplatz nordöstlich des geplanten Gebäudekomplexes befinden sich ca. 70 Stellplätze, von denen ein Großteil erhalten bleiben soll. Wegen der oben beschriebenen Notwendigkeit einer separaten Zufahrt für die Tiefgarage wurde die verbleibende Fläche so umgestaltet, dass die notwendige Zahl an öffentlichen Stellplätzen bestehen bleibt. Dabei wurde der Erhalt der bestehenden Bäume im Bereich des Parkplatzes soweit möglich berücksichtigt.

4.7.4 Geh- und Radwege

Nördlich des geplanten Baukörpers ist eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Königsberger Straße und dem bestehenden Fuß- und Radweg südöstlich des Planungsgebietes vorgesehen. Dadurch ist eine ausreichende Anbindung des neuen Vorhabens an das bestehende Fuß- und Radwegenetz gewährleistet.

4.7.5 Feuerwehrezufahrten

Die Zufahrt zu den notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge erfolgt über die Königsberger Straße bzw. über den bestehenden Weg südöstlich des Geltungsbereichs (bestehender Gehweg, einschließlich Verbreiterung durch Schotterrasenstreifen).

Notwendige Aufstellflächen auf der Südostseite werden mit einem Belag aus Schotterrasen ausgeführt.

4.7.6 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Fernwärme

Die Versorgung der geplanten Gebäude erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze im Bereich der Königsberger Straße.

Entwässerung Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Königsberger Straße.

Entwässerung Regenwasser

Grundsätzlich ist der Umgang mit Niederschlagswasser so zu organisieren, dass eine möglichst große Menge des anfallenden Wassers auf dem Grundstück versickert wird bzw. zeitverzögert in das Kanalisationsnetz eingeleitet wird. Dabei ist zu beachten, dass durch die Versickerung kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgen darf.

Zur Umsetzung dieses Ziels sind folgende Maßnahmen geplant: Da die Fläche innerhalb des Baufensters fast vollständig mit Gebäuden oder Tiefgaragen über- oder unterbaut sind, werden in diesem Bereich Maßnahmen

zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers getroffen. Die Dachflächen werden deshalb extensiv begrünt (Substratdicke von 12 cm), im Bereich der Hofflächen über der Tiefgarage werden intensiv begrünzte Pflanzbeete angelegt (Substratdicke von 40 cm).

Bei der Gestaltung der Freianlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ist das Maß der versiegelten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Alle befestigten Geh- und Fahrflächen in diesem Bereich werden deshalb mit versickerungsfähigem Pflaster belegt werden. Alle sonstigen befestigten Flächen außerhalb der Tiefgarage werden in die umliegenden Grünflächen entwässert.

Der Untergrund des Grundstücks besteht aus einer 4 bis 4,5 Meter tiefen Auffüllung aus verschiedenen anthropogenen Stoffen. (siehe Ziffer 3.5.1, Altlasten). Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund ist nur dort möglich, wo der Auffüllkörper komplett ausgehoben wurde. Teile des Oberflächenwassers (z.B. Stellplatzflächen) müssen nach derzeitiger Einschätzung der Untergrundverhältnisse in den Regenwasserkanal unter der Königsberger Straße eingeleitet werden.

Auf Basis des vorliegenden Bodengutachtens wird die Versickerung bzw. Entsorgung des anfallenden Regenwassers im Durchführungsvertrag geregelt.

Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung gibt es zwei Standorte für Abfallbehälter in der Nähe der Tiefgaragenzufahrt bzw. südwestlich des geplanten Gebäudekomplexes. Die Entsorgung der Abfallbehälter erfolgt über die Königsberger Straße.

4.7.7 Energiekonzept

Die geplanten Gebäude werden mit Fernwärme versorgt.

4.7.8 Leitungsrechte

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs liegen ein Regenwasserkanal und ein Mischwasserkanal. Außerdem liegen südwestlich der geplanten Bebauung eine Wasserleitung und Einrichtungen der Fernwärme. Südlich der geplanten Bebauung liegt ferner eine Leitung der Telekom. Die Kanäle bzw. Leitungen sollten gesichert werden.

Aus diesem Grund wird für die genannten Kanäle bzw. Leitungen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. So wird sichergestellt, dass der mit einem Leitungsrecht belegte Bereich nicht überbaut wird und der Zugriff auf die Leitungen gewährleistet bleibt. Die Pflanzgebote für Einzelbäume in den angrenzenden Bereichen sind so angeordnet, dass Konflikte mit den Leitungen vermieden werden.

4.8 Gestaltung

Der Baukörper folgt in seiner Typologie den Grundgedanken des gemeinschaftlichen Zusammenlebens.

Drei Gebäude formen einen gemeinsamen Innenhof, der gemeinschaftlich genutzt werden kann und sich zur Königsberger Straße und zum Gartenbereich hin öffnet. Die dreigeschossigen Gebäude sind zum Teil durch Laubengänge verbunden, was ebenso wie die ergänzenden Infrastruktureinrichtungen im Erdgeschoss zusätzliche Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohner schafft.

Die Baukörper sind durch das an der Außenseite eingerückte Staffelgeschoss horizontal gegliedert. Die Bereiche mit den ergänzenden Infrastruktureinrichtungen im Erdgeschoss sind zur Straße und zum Parkplatz hin transparent gestaltet, schaffen dadurch Verknüpfungen zum Rest des Wohnquartiers und tragen ebenfalls zur horizontalen Gliederung des Baukörpers bei.

Das Erscheinungsbild der hell verputzten Fassade wird durch die in Material und Farbe abgesetzten Loggien bzw. Balkone geprägt, die die Gebäudeaußenseite in vertikaler Richtung gliedern und differenzieren.

Die Festsetzungen zur Farbgestaltung der Fassade haben das Ziel, eine freundliche und für die Wahrnehmung angenehme, aufeinander abgestimmte Fassadengestaltung zu erreichen, die in Zusammenwirkung mit der Straßenraumgestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität sichert.

4.8.1 Dächer und Dachbegrünung

In Abstimmung mit dem Konzept des preisgekrönten Entwurfs der Mehrfachbeauftragung werden nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von max. 5° zugelassen. Da sowohl die Reihenhausbebauung südöstlich des Planungsgebietes als auch Teile der angrenzenden kirchlichen und schulischen Nutzungen Flachdächer besitzen, fügt sich der neue Baukörper in den städtebaulichen Kontext ein.

Die festgesetzte Dachbegrünung ist ein Beitrag zur Rückhaltung des anfallenden Regenwassers, wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und erhöht den Anteil der Grünflächen im Planungsgebiet.

4.8.2 Werbeanlagen und Automaten

Zur Vermeidung einer schädlichen Umweltbeeinflussung durch die Lichtemissionen bestimmter Werbeanlagen wird eine Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches ausgeschlossen. Die weiteren Vorschriften entsprechen den bewährten städtischen Festsetzungen für Wohngebiete.

4.8.3 Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

Um die städtebaulich-gestalterische Wirkung des öffentlichen Raums und der Gebäudefronten nicht zu beeinträchtigen, dürfen die Vorgärten nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen genutzt werden.

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes sind als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer Höhe von max. 1.80 m zulässig. Um im Bereich der Zufahrten und Stellplätze die notwendige Sicht auf den laufenden Verkehr sicherzustellen wurde festgesetzt, dass Hecken im Bereich der Zufahrt zur

Tiefgarage und im Bereich der Zu- und Abfahrt von Stellplätzen eine Höhe von 0,8 m nicht übersteigen dürfen.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind die notwendigen Befestigungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen wasserdurchlässig auszuführen.

Abfallbehälterstandplätze sind aus gestalterischen Gründen nur innerhalb von Gebäuden zulässig oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

4.8.4 Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden ebenso wie individuelle Außen- bzw. Satellitenantennen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Zur Sicherung der ungehinderten Informations-Zugänglichkeit ist pro Gebäude allerdings eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

4.9 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.9.1 Grünplanung, Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzgebote sichern, soweit möglich, den vorhandenen Baumbestand und sehen in vier Teilbereichen ergänzende Baumpflanzungen vor.

Pflanzgebot 1 ergänzt die bestehende Baumreihe entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs, die als grüner Puffer zur bestehenden Reihenhausbauung wirkt.

Pflanzgebot 2 sichert die Pflanzung von vier Einzelbäumen im Bereich der Privatgärten im Südwesten des Gebäudekomplexes an der Grenze zur Königsberger Straße.

Pflanzgebot 3 sichert eine Baumgruppe von vier Einzelbäumen im Freibereich des geplanten Cafés.

Pflanzgebot 4 ergänzt die Baumpflanzungen im Bereich der nördlich des Gebäudekomplexes gelegenen Stellplatzflächen.

Die Baumpflanzungen sind in Größe und Art der individuellen räumlichen Situation angepasst.

Aufgrund der Bestandsleitungen sind an der Nordwestseite des Gebäudekomplexes keine Baumpflanzungen möglich.

4.9.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriff gilt deshalb als ausgeglichen.

4.9.3 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde durch das Planungsbüro Beck und Partner eine spezielle Artenschutzprüfung erstellt.

Fauna

Das Gelände wurde aufgrund dessen potentieller Habitategnung auf Vorkommen von europäischen Vogelarten, Fledermäusen und Zauneidechsen untersucht. Hierbei konnten außer einem Brutrevier von besonders geschützten Kohlmeisen (*Parus major*) keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie essentielle Nahrungshabitate artgeschützter Tiere festgestellt werden. Da in der Umgebung ausreichend unbesetzte Reviere und Nistmöglichkeiten vorhanden sind, bleibt nach fachgutachterlicher Einschätzung die ökologische Funktion der entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätte auch ohne Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang weiterhin und ohne zeitliche Unterbrechung erhalten. nach aktuellem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass in die Legalausnahme des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG hineingeplant wird.

Bei der Umsetzung des Vorhabens ist zu berücksichtigen, dass aus Gründen des Artenschutzes Gehölze nur im Winterhalbjahr, d. h. nur im Zeitraum vom 01.10 bis zum 28.02./29.02 eines Jahres, entfernt werden dürfen.

Flora

Auf dem Plangebiet wurden bei der Untersuchung auf artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten sechs Pflanzen der besonders geschützten Büschelnelke (*Dianthus armeria*) festgestellt. Als lediglich national geschützte Art gilt für diese Pflanzenart jedoch bei Durchführung von zulässigen Eingriffen und Vorhaben kein Zugriffsverbot (vgl. Legalausnahme des § 44 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 S. 5 BNatSchG). Da dieser Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren und somit ohne Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik aufgestellt wird, muss ein entsprechender Ausgleich in diesem Falle nicht erfolgen. Die Rauhe Nelke (*Dianthus armeria*) ist allerdings auf der Liste der für die Begrünung der Flachdächer zu verwendenden Kräuter enthalten.

Biotope

Da laut den Untersuchungsergebnissen in der speziellen Artenschutzprüfung auch kein Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 32 NatSchG B. W. festgestellt werden konnte, ist davon auszugehen, dass es aufgrund der Planungen bzw. deren Umsetzung zu keinen Konflikten mit dem Biotopschutz kommen kann.

4.10 Schallschutz

Um die Belange des Schallimmissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen wurde durch das Ingenieurbüro GN Bauphysik eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Im Rahmen der Untersuchung werden die Beurteilungspegel unter Berücksichtigung des umliegenden Fahrzeugverkehrs ermittelt. Als Lärmquellen wurden die Königsberger Straße sowie die umliegenden Privatparkplätze berücksichtigt. Darauf aufbauend erfolgte die Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109.

Ergänzend sollte untersucht werden, ob bei voller Auslastung der Tiefgarage (56 Stellplätze) und der privaten oberirdischen Parkplätze (16 Stellplätze) durch die Anwohner die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den Nachbargebäuden, sowie an den eigenen Aufenthaltsräumen eingehalten werden bzw. welche Lärmschutzmaßnahmen bei Bedarf zur Einhaltung erforderlich sind.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm nur an der Nordwestfassade des südlichen Gebäudes überschritten werden, wobei nur das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss betroffen sind. Ursache für die Überschreitung sind die vier in diesem Bereich geplanten ebenerdigen Stellplätze. Eine Lösungsmöglichkeit wäre es, auf die Stellplätze zu verzichten. Da dann jedoch der Stellplatznachweis nicht zu erbringen wäre, wird die zweite, vom Gutachter vorgeschlagene Lösungsmöglichkeit umgesetzt. Die den Stellplätzen zugewandten Fenster im EG und 1. OG sind so auszuführen, dass sie nicht geöffnet werden können. Dies ist vertretbar, da die natürliche Belüftung über die Fenster auf südwest-orientierten Fassade erfolgen kann. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Außerdem wurden folgende Vorgaben des Gutachtens in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen:

Es sind Fahrbahnbeläge mit nicht geriffelter Oberfläche zu verwenden.

Tore, Schranken o.ä. und alle damit in Verbindung stehenden Komponenten sind lärmarm, nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden.

Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind fest verschraubt auszuführen, um dem Stand der Lärminderungstechnik gerecht zu werden.

Das Gutachten geht ferner davon aus, dass keine "großen Anlieferungen", sondern lediglich Lieferverkehr mit Kleintransportern (bis 3,5 t zul. Gesamtgewicht) erfolgt.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung werden in der Tiefgarage untergebracht sowie insgesamt fünf Stellplätze für die Gewerbeeinheiten (Arztpraxis, Physiotherapie, Pflegedienst, Mieterbüro der Volkswohnung, Café und Mehrzweckraum). Die übrigen Stellplätze für die Gewerbeeinheiten werden oberirdisch nachgewiesen. Das Café ist an der nordwestlichen Gebäudeecke im Erdgeschoss vorgesehen. Aufgrund der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Größe ist keine große Gastronomie geplant.

Insofern ist auch nicht mit Anlieferverkehr in nennenswertem Umfang zu rechnen. Die Frage möglicher Lärmbelastigungen durch Anlieferverkehr und die geplante Nutzung des Cafés ist im Baugenehmigungsverfahren zu

klären. Zugelassen werden nur solche Nutzungen, die mit der Wohnnutzung verträglich sind.

Aufgrund des Ergebnisses der schalltechnischen Untersuchungen lässt sich außerdem ableiten, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

4.11. Klimaschutz

Die bioklimatische Belastungssituation ist mit "mittel" zu beschreiben. Eine Verschlechterung aufgrund der Verdichtung der Bebauungsstruktur ist nicht zu erwarten, wenn die festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt / Verbesserung des Kleinklimas in Form von Dachbegrünungen und Baumpflanzungen (Innenhofdurchgrünung) umgesetzt werden.

Die Gebäude werden in Massivbauweise als „Energieeffizienzhaus 70“ (EnEV 2009) errichtet, was einen energieeffizienten Betrieb sichert. Durch die Begrünung der Dachflächen sowie durch die geplanten Baumpflanzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Planungsgebietes gesichert. Insbesondere durch die festgesetzte Dachbegrünung steigt die Möglichkeit der Regenwasser-Rückhaltung, wodurch das Klima vor Ort positiv beeinflusst wird. Der Pflanzenbestand entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze soll weitestgehend erhalten und entlang des Fuß- und Radweges ergänzt werden. Der überwiegende Teil der Fassaden der geplanten Bebauung wird aus hellen Putzfassaden bestehen. Aufgrund ihrer hohen Albedo wirken die Fassaden einer zusätzlichen Aufheizung entgegen.

Eine Häufung von Starkregenereignissen im Zuge des Klimawandels sollte insbesondere bei der Planung der Tiefgarage berücksichtigt werden.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird deshalb nicht durchgeführt, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

6. Sozialverträglichkeit

Mit dem Vorhaben wird dem Bedarf an innerstädtischen Wohnungen in ÖPNV-Nähe nachgekommen. Die komplette Anlage ist barrierefrei und auch unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten konzipiert worden. Schon im Grundkonzept der Wohnanlage ist der Gedanke eines sozialen Miteinanders verschiedener Altersgruppen angelegt und in ein entsprechendes Raumprogramm übersetzt worden.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Öffentlicher Parkplatz inkl. Verkehrsgrün	ca.	0,12 ha	18,75%
Private Grundstücksfläche	ca.	0,52 ha	81,25%
<hr/>			
Gesamt	ca.	0,64 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

			Geschossfläche (brutto)
Gesamt	ca. 52 WE	ca. 8394 m ² BGF	Geschossfläche (brutto)

7.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

GRZ (nur Hauptgebäude)	0,33
GRZ (mit Nebenanlagen, Tiefgaragen Stellplätzen, sonst. versiegelte Flächen)	0,70
GFZ	0,89

7.4 Bodenversiegelung*

Gesamtfläche Plangebiet	ca.	0,64 ha	100,00%
Derzeitig zulässige Versiegelung	ca.	0,44 ha	68,75%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche (mit Tiefgarage)	ca.	0,46 ha	71,88%

*Hinweis:

In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Belege für Wege vorgesehen. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend

In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

Ca. 800 m² der versiegelten Flächen resultieren aus dem Teil der Tiefgarage, der nicht überbaut ist.

8. Kosten

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallende Kosten, einschließlich der öffentlichen Erschließungsanlagen auf dem Vertragsgrundstück des Vorhabenträgers, übernimmt der Vorhabenträger.

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 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 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. 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.

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. In Bereichen mit anthropogenen Auffüllungen ist eine Versickerung nicht möglich. Ggf. ist ein Bodenaustausch erforderlich.

Siehe ergänzend auch Ziffer 9 der Hinweise (Wasserschutzgebiet).

3. Archäologische Funde, Kleindenkmale

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.

4. 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.

5. 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, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

6. Erdaushub / Auffüllungen

Anfallender Mutterboden ist zu sichern und bevorzugt auf dem Grundstück zur Andeckung zu verwenden. Erdaushub soll, soweit Auffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden.

Schadstoffhaltiges Bodenmaterial ist im Falle einer vorgesehenen Umlagerung auf dem Grundstück unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz -LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Bodenmaterial von außerhalb sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden Baden-Württemberg vom 14. März 2007 - Az.: 25-8980.08M20Land/3) einzuhalten.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Baugebiet mit Bodenmaterial von außerhalb sind die bodenschutzrechtlichen Vorgaben für das Auf- und Einbringen von Materialien in oder auf den Boden gemäß Vollzugshilfe zu § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) maßgebend.

7. 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 §35 LBO).

8. 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) wird verwiesen.

9. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Wasserwerk Hardtwald“, Zone III B. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Es gilt die „Rechtsverordnung des Bürgermeistersamtes Karlsruhe über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes im Einzugsbereich des von den Stadtwerken Karlsruhe GmbH auf Gemarkung Karlsruhe betriebenen Wasserwerkes ‚Hardtwald‘ vom 17. Mai 2006 (Amtsblatt vom 02. Juni 2006)“.

Beim Erstellen und Betreiben von Versickerungsflächen ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.

Das Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ ist zu berücksichtigen.

10. Begrünungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan beigefügt. Dieser beinhaltet verbindliche Festsetzungen zu Bäumen und Hecken, sowie Pflanzempfehlungen für Vorgärten und Grünflächen.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 10 und der Planzeichnung (IV.) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für die Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.

3.2 Wandhöhe

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull (NN) festgesetzt.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß zwischen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe und der Oberkante Flachdachattika oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone / Loggien überschritten werden, wenn die Überschreitung eine Tiefe von 1,0 m und eine Länge von 5,0 m nicht übersteigt und der Abstand zwischen 2 Balkonen / Loggien mehr als 3,0 m beträgt.

Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen bzw. Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m überschritten werden.

5. Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen / Carports

Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Dabei gelten folgende Ausnahmen:

- Im Bereich zwischen der Königsberger Straße und der südwestlichen Baugrenze sind pro Wohnung im Erdgeschoss Gartenhütten nur bis insgesamt maximal 10 m³ und Terrassen bis zu einer Gesamtfläche von maximal 10 m² zulässig.
- Nicht überdachte Fahrradständer sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- Freisitz für das Cafe ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Versorgungseinrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

7. Pflanzgebote

Allgemeines

Zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ihr artgemäßes Wachstum ist zu fördern. Pflanz- und Erhaltungsgebote haben Vorrang vor der Nutzung von Solarenergie.

Großkronige Bäume: es sind Gehölze autochthoner Herkunft zu pflanzen, Als mittelkronige Bäume sind auch Zuchtformen und Arten anderer Herkunft zugelassen, um den räumlich beengten Verhältnissen gerecht zu werden.

7.1 Erhalt von Bäumen

Für die im zeichnerischen Teil als zu erhaltend festgesetzten Bäume gilt:

Bei Abgang eines Baumes ist ein neuer Baum derselben Art nachzupflanzen. Sollte die Art nicht mehr gepflanzt werden können, ist ein standortangepasstes Gehölz aus der Pflanzenliste 1 auszuwählen. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen.

7.2 Anpflanzung von Bäumen und Hecken / Sträuchern

Pflanzgebot 1 (Pfg 1)

Die vorhandene Baumreihe östlich der Bebauung soll als Reihe langfristig erhalten und ergänzt werden. Der Abgang einer Amerikanischen Eiche ist durch die Pflanzung einer Traubeneiche in der Reihe zu ersetzen.

Gemäß den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorten sind zwei mittel- bis großkronige, vorwiegend heimische, Laubbäume zu pflanzen (siehe Pflanzenliste 1). Geringfügige Verschiebungen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte sind zulässig.

Die Baumreihe muss einheitlich aus einer Baumart bestehen. Sollte die derzeitige Baumart nicht mehr gepflanzt werden können, ist eine Baumart aus der Liste zu wählen.

Anzupflanzende Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen.

Pflanzenliste 1:

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Pflanzgebot 2 (Pfg 2)

Gemäß den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorten ist je Privatgarten (zu je einer Wohnung gehörend) ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste 2). Geringfügige Verschiebungen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte sind zulässig.

Anzupflanzende Laubbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen.

Pflanzenliste 2:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Weißdorn, in Arten und Sorten (*Crataegus spec.*)

Zierapfel (*Malus-Hybriden*)

Zierkirschen und Kirschen, in Arten und Sorten (*Prunus spec.*)

Birne, in Arten und Sorten (*Pyrus spec.*)

Pflanzgebot 3 (Pfg 3)

Gemäß den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorten sind auf der Fläche des Café-Freisitzes klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen (siehe Pflanzenliste 3). Geringfügige Verschiebungen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte sind zulässig.

Anzupflanzende Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen.

Der Bodenbelag im Kronenbereich der Bäume ist wasserdurchlässig zu gestalten.

Pflanzenliste 3:

Weißdorn, in Arten und Sorten (*Crataegus spec.*)

Zierapfel (*Malus-Hybriden*)

Zierkirsche, in Arten und Sorten (*Prunus spec.*)

Mehlbeere oder Eberesche, in Arten (*Sorbus spec.*)

Pflanzgebot 4 (Pfg 4)

Laut Planeintrag sind vier mittel- bis großkronige, vorwiegend heimische, Laubbäume in Reihe zu pflanzen (siehe Pflanzenliste 4). Geringfügige Verschiebungen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorte sind zulässig.

Anzupflanzende Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen.

Pflanzenliste 4:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Spitzahorn, auch in Sorten (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Linde, in Arten und Sorten (*Tilia spec.*)

Hecken

Zur Abgrenzung von internen Funktionsflächen und zum öffentlichen Raum sind geschnittene Hecken verschiedener Gehölze (siehe Pflanzenliste 5) zulässig.

Pflanzenliste 5:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Eibe (*Taxus baccata*)

7.3 Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Terrassenflächen des Staffelgeschosses. Der Schichtaufbau hat mindestens 12 cm über der Drainschicht zu betragen. Die Einsaat ist mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern entsprechend folgender Artenliste vorzunehmen:

Kräuter (Anteil 60 %):

Wissenschaftl. Name:

Allium schoenoprasum
 Anthemis tinctoria
 Anthyllis vulneraria
 Campanula rotundifolia.
 Centaurea jacea ssp. ang.
 Dianthus armeria
 Dianthus carthusianorum
 Dianthus deltoides
 Echium vulgare
 Euphorbia cyparissias
 Helianthemum nummular
 Hieracium pilosella
 Jasione montana
 Linum perenne
 Potentilla tabernaemonta.
 Prunella grandiflora
 Scabiosa columbaria
 Sedum acre
 Sedum album
 Sedum sexangulare
 Silene nutans
 Silene vulgaris
 Thymus pulegioides

Deutscher Name:

Schnittlauch
 Färber-Kamille
 Wundklee
 Rundblättrige Glockenblume
 Schmalblättrige Wiesen-Flockenblume
 Rauhe Nelke
 Kartäuser-Nelke
 Heide-Nelke
 Natternkopf
 Zypressen-Wolfsmilch
 Sonnenröschen
 Kleines Habichtskraut
 Berg-Sandglöckchen
 Ausdauernder Lein
 Frühlings-Fingerkraut
 Großblütige Brunelle
 Tauben-Skabiose
 Scharfer Mauerpfeffer
 Weißer Mauerpfeffer
 Milder Mauerpfeffer
 Nickendes Leimkraut
 Gemeines Leimkraut
 Gewöhnlicher Thymian

Gräser (Anteil 40%):

Wissenschaftl. Name:

Briza media
 Carex flacca
 Corynephorus canescans
 Festuca guestfalica
 Phleum phleoides

Deutscher Name:

Zittergras
 Blaugrüne Segge
 Silbergras
 Harter Schafschwingel
 Glanz-Lieschgras

7.4 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen zwischen der Gehweghinterkante und der Baugrenze.

Die Vorgärten an der westlichen Königsbergerstraße sind zu mindestens einem Drittel der Fläche als Grünfläche anzulegen, das heißt entweder flächig einzusäen oder/und flächig zu bepflanzen. Das Anlegen von Schotterflächen ist nicht zulässig.

Die Vorgärten an der südlichen Königsbergerstraße sind mit Ausnahme der Flächen für Terrassen und Nebenanlagen als Grünfläche anzulegen, das heißt entweder flächig einzusäen oder/und flächig zu bepflanzen. Das Anlegen von Schotterflächen ist nicht zulässig.

Die Vorgärten an der östlichen Grundstücksgrenze zwischen mittlerem Gebäude und Fußweg sind mit Ausnahme der Terrassen als Grünfläche zu erhalten beziehungsweise anzulegen, das heißt entweder flächig einzusäen oder/und flächig zu bepflanzen. Im Kronentraufbereich der vorhandenen Eichen ist das Abschieben von Grasnarbe und Mutterboden nicht zulässig. Das Anlegen von Schotterflächen ist nicht zulässig.

Die Aufstellflächen der Feuerwehr innerhalb von Vorgärten sind als Schotterterrassen anzulegen.

7.5 Begrünung von Tiefgaragen

Bei der Begrünung von Tiefgaragen gemäß Vorhabenplan sind für die Erdaufschüttung über der Drainschicht folgende Höhen zu berücksichtigen:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 40 cm,
- für Sträucher mindestens 70 cm.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (1. Priorität: LED, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen)

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil mit **L1** festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der vorhandenen Ver- bzw. Entsorgungsleitungen zu belegen.

10 Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohnnutzung und zur Minimierung von Schallemissionen sind folgende Maßnahmen durchzuführen und einzuhalten:

Für den Fahrbahnbelag der Tiefgaragenzufahrten darf keine geriffelte Oberfläche verwendet werden.

Tore, Schranken o.ä. und alle damit in Verbindung stehenden Komponenten sind lärmarm, nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden.

Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind fest verschraubt auszuführen, um dem Stand der Lärminderungstechnik gerecht zu werden.

Innerhalb des im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereichs für bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz sind die den Flächen für Stellplätze zugewandten Fenster im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss so auszuführen, dass sie nicht geöffnet werden können.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5°. Die Dachflächen sind entsprechend Ziffer 7.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen.

1.2 Fassaden

Als Fassadenfarben sind nur Farbtöne mit einer Helligkeit ≥ 30 und einer Buntheit ≤ 60 (gemäß RAL-Design-System) zulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 m².

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

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen und der Erdgeschossbebauung liegen. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig.

3.2 Unbebaute Flächen

Alle Flächen, die nicht überbaut oder befestigt werden, sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen.

Zulässige Befestigungen dürfen mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten und Fahrgassen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zur Höhe der Gehweghinterkante zulässig, wobei Abweichungen bis max. 30 cm zugelassen werden.

3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

Hecken im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage und im Bereich der Zu- und Abfahrt von Stellplätzen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht übersteigen.

3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind entweder innerhalb von Gebäuden unterzubringen oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig. Individuelle Außenantennenanlagen bzw. Satellitenantennenanlagen sind nicht zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 545" Waldstadt Feldlage II" vom 02.03.1979 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die Anlage 1 – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Unterschriften

Vorhabenträger:

Volkswohnung GmbH

Ettlinger-Tor-Platz 2

76137 Karlsruhe

T. 0721 – 3506-0

F. 0721 – 3506-100

info@volkswohnung.com



.....
(Dipl.-Ing. Reiner Kuklinski)

Planverfasser:

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

T. 0721 - 831030

F. 0721 - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de



.....
(GERHARDT.stadtplaner.architekten)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Prof. Dr. Anke Karmann - Woessner

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Lammstraße 7

76133 Karlsruhe



.....
(Prof. Dr. Anke Karmann - Woessner)

Karlsruhe, den 19.12.2013

Fassung vom 11.02.2015

Anlage 1

Vorhaben- und Erschließungsplan

bestehend aus:

- 1 Bestandsplan
- 2 Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- 3 Freiflächenplan
- 4 Legende zum Freiflächenplan
- 5 Projektpläne
 - Grundriss EG
 - Grundriss OG 1-3
 - Grundriss TG
 - Ansichten, Schnitte
- 6 Stellplatzberechnung