

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rosenweg Ecke Dahlienweg“, Karlsruhe – Rüppurr**

**-Entwurf-**

## **Vorhabenträger:**

**Gartenstadt Karlsruhe eG**

Ostendorfplatz 2

76199 Karlsruhe

Telefon: 0721 988-210

Fax: 0721 988-2180

E-Mail: [info@gartenstadt-karlsruhe.de](mailto:info@gartenstadt-karlsruhe.de)

## **Planverfasser:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
GERHARDT.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Telefon: 0721 831-030

Fax: 0721 831-0399

E-Mail: [mail@gsa-karlsruhe.de](mailto:mail@gsa-karlsruhe.de)

**Vorhaben- und Erschließungsplan  
Bernd Bistriz Architekten**

Hirschstraße 1

76287 Rheinstetten

Telefon: 07242 937-00

Fax: 07242 937-030

E-Mail: [info@bistriz.de](mailto:info@bistriz.de)

Inhaltsverzeichnis:

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (beigefügt)</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	6
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	6
3.4	Eigentumsverhältnisse	7
3.5	Belastungen	7
3.5.1	Altlasten	7
3.5.2	Immissionen	7
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>7</b>
4.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung	8
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4	Bauweise / Abstandsflächen	10
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
4.7.	Erschließung	12
4.7.1	Öffentlicher Personennahverkehr	12
4.7.2	Motorisierter Individualverkehr	12
4.7.3	Ruhender Verkehr	12
4.7.4	Geh- und Radwege	13
4.7.5	Ver- und Entsorgung	13
4.7.6	Energiekonzept	14
4.8	Gestaltung	14
4.9	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	15
4.9.1	Grünplanung, Pflanzungen	15
4.9.2	Eingriff in Natur und Landschaft	15
4.9.3	Ausgleichsmaßnahmen	16
4.9.4	Artenschutz	16
4.10	Belastungen	16
4.10.1	Schallschutz	16
4.10.2	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	19
4.10.3	Maßnahmen für den Klimaschutz	20
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Statistik</b>	<b>20</b>
7.1	Flächenbilanz	20
7.2	Geplante Bebauung	20
7.3	Bodenversiegelung	20

<b>8.</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Durchführung.....</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Übersicht der erstellten Gutachten /Untersuchungen .....</b>	<b>21</b>
<b>B.</b>	<b>Hinweise (beigefügt).....</b>	<b>22</b>
1.	Versorgung und Entsorgung .....	22
2.	Entwässerung .....	22
3.	Grundwasser .....	22
4.	Niederschlagswasser .....	22
5.	Archäologische Funde, Kleindenkmale .....	23
6.	Baumschutz.....	24
7.	Altlasten .....	24
8.	Erdaushub / Auffüllungen .....	24
9.	Private Leitungen .....	24
10.	Barrierefreies Bauen .....	24
11.	Erneuerbare Energien.....	24
12.	Artenschutz .....	24
13.	Vogelschlag .....	25
14.	Außenbeleuchtung .....	25
15.	Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI).....	25
<b>C.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften... 26</b>	
<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>26</b>
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	26
2.	Art der baulichen Nutzung .....	26
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	27
3.1	Wandhöhe .....	27
3.2	Grundfläche .....	27
4.	Bauweise und überbaubare Flächen .....	27
5.	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	27
6.	Nebenanlagen .....	27
7.	Pflanzgebote und Pflanzehaltung.....	28
7.1	Erhaltung von Bäumen.....	28
7.2	Pflanzung von Einzelbäumen .....	28
7.3	Begrünung der Tiefgaragen .....	28
7.4	Dachbegrünung.....	28
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>30</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	30
1.1	Dächer.....	30
2.	Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze .....	30
2.1	Vorgärten .....	30
2.2	Unbebaute Flächen .....	30
2.3	Abfallbehälterstandplätze .....	30
2.4.	Einfriedigungen .....	30
3.	Werbeanlagen und Automaten .....	30
4.	Außenantennen.....	31
5.	Niederspannungsfreileitungen.....	31
6.	Niederschlagswasser .....	31

<b>III. Sonstige Regelungen.....</b>	<b>31</b>
<b>IV. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung .....</b>	<b>32</b>
<b>Unterschriften.....</b>	<b>33</b>
<b>Inhaltsübersicht des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) .....</b>	<b>34</b>

**Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

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

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

Die „Gartenstadt Karlsruhe eG“ plant den Neubau von drei Wohngebäuden mit 38 sozial geförderten, barrierefreien Wohnungen auf einem Standort außerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage am Rosenweg, Ecke Dahlienweg, um dem steigenden Bedarf an Wohnraum für Senioren im Bereich des Stadtteils gerecht zu werden. Das Areal ist heute mit Garagenhöfen überbaut und weitgehend versiegelt und befindet sich ebenso wie die angrenzenden Wohnbauflächen im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Vorhaben basiert auf der Planung des Büros Bernd Bistriz Architekten aus Rheinstetten. Das Vorhaben wurde am 28. Mai 2015 im Gestaltungsbeirat vorgestellt, dabei wurde die Umwandlung von Garagenhöfen in Wohnflächen begrüßt. In der Sitzung am 16. Juli 2015 wurde das Vorhaben vom Gestaltungsausschuss abschließend diskutiert und seine Umsetzung in der vorgestellten Weise empfohlen.

Um das nötige Planungsrecht für die geplante Erweiterung zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Vorhabenträger ist die Gartenstadt Karlsruhe eG.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nummer 186 vom 30. September 1929 und Nummer 208 vom 31. Juli 1936, die als einfache Bebauungspläne (Baufluchtenpläne) zu werten sind. Zudem setzt der Bebauungsplan Nummer 614 „Nutzungsartenfestsetzungen“ vom 22. Februar 1985 das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet fest. Da das geplante Vorhaben außerhalb der festgesetzten Baufluchten liegt, ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Die Festsetzungen der oben genannten Bebauungspläne Nummer 186, Nummer 208 und 614 werden für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenweg Ecke Dahlienweg“ durch dessen Festsetzungen ersetzt.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke Nummer 13860, 11925 und 13915 und hat eine Größe von insgesamt in etwa 0,33 Hektar

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an den Rosenweg, im Osten an den Krokusweg und im Westen und Norden an die bestehende Wohnbebauung der Gartenstadt.

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

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

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der Kinzig-Murg-Niederung am westlichen Rand der Gartenstadt in Nachbarschaft zum Max-Planck-Gymnasium. Die gegenwärtig als Garagenhof genutzten Grundstücke weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf, das Gelände ist weitgehend eben. Als wesentlicher Baumbestand sind die bestehenden Linden im Bereich des Knotenpunktes Rosenweg / Dahlienweg zu nennen.

Beim südlich an die obengenannten Flurstücke angrenzenden "Eichelgarten" (Flurstück 11986, Gemarkung Karlsruhe) handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG). Waldbesitzer ist die Stadt Karlsruhe, hier vertreten durch das Gartenbauamt. Im Waldstreifen zwischen der Eichelgartenschule und dem Rosenweg wachsen derzeit Hainbuchen, Bergahorne, Ulmen, Robinien, Roteichen. Die Baumhöhen betragen zwischen 10 Meter und 25 Meter. Der Abstand der geplanten Neubauten zum Wald beträgt in etwa 15 Meter, die Bauflucht aus dem Baufluchtenplan Rüppurr-Ost von 1936 (Bebauungsplan Nummer 208) wird dabei in Richtung Wald überschritten.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen eines Fachbeitrags untersucht. Darin wurde die Planung auf ein Vorliegen beziehungsweise eine drohende Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft und insofern das besondere Artenschutzrecht des BNatSchG abgearbeitet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sind in Ziffer 4.9.4 dargestellt.

Mögliche Folgen durch die Nähe des Planungsgebietes zu dem Landschaftsschutzgebiet „Oberwald“ sowie zu dem Natura 2000-Gebiet 701 6-343 „Oberwald und Alb in Karlsruhe“ wurden von der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer Vorprüfung abgeschätzt. Es wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigung für die Schutzgebiete durch das Maß und die Art der geplanten Bebauung zu erwarten sind. Weitere gutachterliche Stellungnahmen sind nicht erforderlich.

Der Standort liegt im Wasserschutzgebiet Durlacher Wald Zone IIIB. Der Standort befindet sich im Bereich einer bekannten Grundwasserverunreinigung und somit im Geltungsbereich der Allgemeinverfügung der Stadt Karlsruhe. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb die Nutzung des Grundwassers zu Trink- und Badezwecken untersagt. Gegen die Entnahme von Grundwasser zur Gartenberegnung bestehen aber keine grundsätzlichen Einwände. Die Errichtung eines Grundwasserbrunnens bedarf jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

Außer Garagenhöfen befinden sich keine weiteren Gebäude im Planungsgebiet. Insgesamt sind gegenwärtig im Planungsgebiet 56 Garagenstellplätze vorhanden. Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende Straßensystem des Rosenweges, des Dahlienweges und des Krokusweges.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Fußweg, der im Rahmen der Planung fortzuführen ist.

Im Teilbereich östlich des Dahlienweges wird ein Teilbereich der nördlich an die Garagenhöfe angrenzenden Reihenhausgärten einbezogen.

Das Planungsgebiet gehört nicht zum räumlichen Geltungsbereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Gartenstadt Karlsruhe“.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen des Dahlienweges (Flurstück 13860), die im Eigentum der Stadt sind, befinden sich die Flächen des Planungsgebietes im Eigentum des Vorhabenträgers.

### **3.5 Belastungen**

#### **3.5.1 Altlasten**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt (Erhebungsstand 31. Dezember 2011).

#### **3.5.2 Immissionen**

Zu berücksichtigen sind die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen der Planung auf die umgebende Wohnbebauung, die nach rechtskräftigem Bebauungsplan als Reines Wohngebiet festgesetzt ist. Dabei sind insbesondere die geplanten Tiefgaragenzufahrten zu berücksichtigen.

Außerdem sind die an das Plangebiet angrenzenden Schulgebäude, in die Überlegung mit einzubeziehen. Dabei ist nicht der durch den Schulbetrieb entstehende Kinderlärm, sondern lediglich der durch eventuelle Freizeitaktivitäten von Jugendlichen entstehende Lärm, wie zum Beispiel auf Bolzplätzen oder Skateranlagen schalltechnisch zu bewerten. Die relevanten Sportanlagen liegen in diesem Fall auf der vom Vorhaben abgewandten Seite des Schulgebäudes, so dass aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudes nicht von wesentlichen Auswirkungen auszugehen ist.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt, deren Ergebnisse unter Ziffer 4.10.1 dargestellt werden.

## **4. Planungskonzept**

Die Gartenstadt im Nordosten von Karlsruhe-Rüppurr ist eine denkmalgeschützte Wohnsiedlung, deren Träger die 1907 gegründete Baugenossenschaft Gartenstadt Karlsruhe eG ist.

Vor dem Hintergrund eines steigenden Bedarfs an Wohnungen für Senioren aber auch anderer Bevölkerungsgruppen plant die Gartenstadt Karlsruhe eG die Errichtung von drei Wohnhäusern im Bereich des Rosenweges auf Flächen, die bisher mit Garagenhöfen belegt waren. Die Grundstücke liegen außerhalb der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Gartenstadt Karlsruhe“.

Das entwickelte Konzept sieht zwei dreigeschossige Gebäude im Westen und ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) im Osten des Planungsgebietes vor.

Die Ausrichtung der Baukörper orientiert sich am Verlauf des Rosenweges, der die südliche Erschließungskante der Gartenstadt darstellt. Die kubischen Baukörper, die mit einem begrünten Flachdach gedeckt sind, fügen sich in ihrer Höhenentwicklung in die bestehende Bebauung ein.

Die beiden westlich gelegenen Gebäude sind als Dreispänner beziehungsweise Zweispänner organisiert. Die Erschließung der den beiden Baukörpern zugeordneten Tiefgarage erfolgt über den Rosenweg.

Das dritte, östlich des Dahlienweges vorgesehene Gebäude ist über einen Laubengang erschlossen, über den pro Geschoss fünf Wohnungen erreichbar sind. Die zugeordnete Tiefgarage wird vom Krokusweg aus erschlossen.

Insgesamt werden 38 Wohnungen angeboten, die über zwei bis vier Zimmer verfügen. Die Gebäude und Wohnungen sind barrierefrei gestaltet. Die barrierefreie Erschließung der Gebäude erfolgt jeweils an der Nordseite der Gebäude.

In den beiden Tiefgaragen werden die erforderlichen Stellplätze für die neue Wohnbebauung realisiert und ein Teil der entfallenden Stellplätze der Garagenhöfe ersetzt. Auf Ziffer 4.7.3 wird verwiesen. Die Tiefgaragen sind über die gebäudebezogenen Fahrstühle und über externe Treppen erreichbar. Inklusive der zwei oberirdischen Stellplätze, werden insgesamt 58 Stellplätze angeboten.

Der bestehende Fußweg zwischen Goldlackweg und Rosenweg bleibt bestehen und wird barrierefrei an den Rosenweg angeschlossen. Mit Ausnahme der Aufstellflächen für Abfallbehälter, die in der Nähe der öffentlichen Straßenflächen positioniert werden müssen, sind die notwendigen Nebenräume für die Wohngebäude auf der straßenabgewandten Seite platziert. Die erforderlichen Spielplätze sind auf mehrere Standorte im Planungsgebiet verteilt. Im Bereich westlichen des Dahlienweges sind zwei Spielplätze entlang des oben genannten Fußweges angelegt. Eine Boule-Fläche ist angrenzend an den Dahlienweg geplant, ein weiterer Spielplatz ist nördlich des östlichen Wohngebäudes vorgesehen. Die geplanten Spielflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

#### **4.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung**

In Anwendung von § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch 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 Erschließungsplanes (VEP) verpflichtet.

Der Vorhaben und Erschließungsplan (siehe Anlage) wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB). Das mögliche Nutzungsspektrum wird im VbB bauplanungsrechtlich festgesetzt.

#### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Da das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist die festgesetzte Nutzungsart aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In Anwendung von § 1 Absatz 5 und 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass einige der in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässige Nutzungen als ausnahmsweise oder als nicht zulässig definiert oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Da sich im Umkreis des Planungsgebietes nur Wohnbauflächen beziehungsweise Flächen für schulische Einrichtungen befinden, ist davon auszugehen, dass sich die festgesetzten Nutzungen verträglich in ihre Umgebung einfügen. Die als allgemein zulässig festgesetzten Wohngebäude sollen die städtebauliche Abrundung der Gartenstadt gewährleisten und einen Beitrag zu dem in Karlsruhe dringend benötigten Wohnraum leisten. Zur Stärkung der innerstädtischen Quartiersstrukturen ist hierbei die Unterbringung von Läden zur Nahversorgung durchaus erwünscht und damit auch als allgemein zulässig definiert. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ebenfalls als ein verträglicher Nutzungsbaustein für das Plangebiet inklusive seiner Nachbarschaft angesehen werden und sind somit auch allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen festgesetzt. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen muss demnach im Hinblick auf ihre Verträglichkeit mit der umgebenden Wohn- und Schulnutzung unter anderem bezogen auf die Größe des Vorhabens, ausgelöstem Stellplatzbedarf sowie Lärmemissionen im Einzelfall beurteilt werden.

Anlagen für sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da bei diesen Nutzungen davon auszugehen ist, dass insbesondere durch Lärmemissionen Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung zu erwarten sind.

Die Festsetzungen gewährleisten insgesamt eine homogene Entwicklung der bestehenden Wohnsiedlung.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Nördlich und westlich grenzt das Planungsgebiet an eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, östlich und südlich schließen sich die dreigeschossigen Baukörper des Max-Planck-Gymnasiums bzw. der Eichelgartenschule an. Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen eine dreigeschossige Bebauung im westlichen Teil des Planungsgebietes und eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss an der Ecke Krokusweg / Rosenweg. Insofern fügt sich die geplante Bebauung in ihrer Höhe in das städtebauliche Umfeld ein. Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhen liegt knapp 50 Zentimeter über der be-

stehenden Gehweghöhe entlang des Rosenweges und ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe festgesetzt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die maximale Wandhöhe durch technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1 Meter überschritten werden darf. Dadurch wird zum Beispiel auch ermöglicht, Photovoltaikanlagen oder andere Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien anzubringen, wenn die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung gewährleistet bleibt.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl entspricht mit 0,4 der gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete.

In Anwendung von § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Absatz 4 aufgeführten Anlagen zugelassen. Im Teilbereich westlich des Dahlienweges wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 zugelassen, im Teilbereich östlich des Dahlienweges bis zu einer Grundflächenzahl von 0,73.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Versiegelung der Grundstücke bisher schon das in der BauNVO vorgegebene Maß überschritten hat. Insgesamt waren bisher in etwa 67 Prozent des Geltungsbereichs versiegelt, zukünftig werden es in etwa 82 Prozent sein. Ein erheblicher Teil der geplanten Versiegelung entsteht durch die beiden geplanten Tiefgaragen, die neben den Stellplätzen für die geplante Wohnbebauung auch Teile der bisherigen Garagenstellplätze aufnehmen. Hinsichtlich der Funktion der Wasserrückhaltung sind die geplanten erdüberdeckten Tiefgaragen der Bestandssituation mit asphaltierten Garagenhöfen überlegen, so dass hinsichtlich der Auswirkung auf die natürlichen Funktionen des Bodens gegenüber dem Status quo von vergleichsweise geringen Auswirkungen gesprochen werden kann.

Um den negativen Folgen der Flächenversiegelung weiter entgegenzuwirken, werden außer der oben genannten Erdüberdeckung für die Tiefgaragen, noch weitere Maßnahmen festgesetzt. Die festgesetzte Begrünung der Dachflächen der Wohngebäude dient ebenfalls der besseren Rückhaltung des Regenwassers und wirkt sich insgesamt positiv auf das Stadtklima aus. Auch die vorgeschriebene Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wirkt sich positiv auf die Regenwasserrückhaltung aus.

Außerdem stellt das Projekt als Maßnahme der Innenentwicklung einen insgesamt flächensparenden Beitrag zur Schaffung von in Karlsruhe derzeit dringend benötigtem Wohnraum dar.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass aufgrund der oben genannten Gründe in diesem Fall eine Überschreitung der nach § 19 Absatz 4 BauNVO vorgesehenen Grenzen der zulässigen Grundflächenzahl aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind.

#### **4.4 Bauweise / Abstandsflächen**

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen sichergestellt, dass sich die Baukörper hinsichtlich ihrer

Länge verträglich in die angrenzende bauliche Struktur der Gartenstadt einfügen.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung werden überwiegend eingehalten, lediglich beim mittleren Gebäude überschreiten die Abstandsflächen die nördliche Grundstücksgrenze. Da sich die nördlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, kann die Überschreitung durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast auf dem Nachbargrundstück geregelt werden. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Bestandsgebäuden werden eingehalten. Der Abstand zu den nördlich angrenzenden, bestehenden Wohngebäuden ist etwa doppelt so groß wie die Höhe der geplanten Gebäude und bleibt damit in einem für Wohngebiete verträglichen Bereich.

In den Wintermonaten führen die neuen Wohngebäude zu einer Verschattung im Bereich der Gartenflächen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Da die Gartennutzung in diesem Zeitraum naturgemäß stark eingeschränkt ist, wird dies aber als vertretbar eingestuft.

#### **4.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baufenster werden durch Baugrenzen definiert.

Die vorgesehenen Baufenster orientieren sich an der Größe der geplanten Bebauung.

Bei dem Wohngebäude östlich des Dahlienweges wird eine zweite Baugrenze eingeführt, um ein Zurückspringen des Staffelgeschosses zu sichern und damit den Eindruck einer durchgängig viergeschossigen Bebauung in diesem Bereich zu vermeiden. Eine Überschreitung der inneren Baugrenze durch die Dachkonstruktion und durch Terrassengeländer wird in Abstimmung mit der vorliegenden Gebäudeplanung zugelassen, da die Staffelung des Baukörpers gewahrt bleibt.

Die zu dem erhaltenden Lindenbaum orientierte Baugrenze wurde so gesetzt, dass der Erhalt des Baumes möglichst nicht beeinträchtigt wird. Um die geplanten Balkone bzw. Terrassen zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis zu einer Breite von 3,5 Meter und einer Tiefe von 1 Meter überschritten werden dürfen.

#### **4.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Abgrenzung von Flächen für Tiefgaragen orientiert sich an dem geplanten Vorhaben.

Da die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze über die geplanten Tiefgaragen abgedeckt werden, werden sonstige oberirdische Garagen ausgeschlossen. Zusätzlich zu den unterirdischen Stellplätzen werden im Bereich des Dahlienweges zwei oberirdische Stellplätze angeboten. Die Lage wird im zeichnerischen Teil als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Insgesamt sind im Planungsgebiet 58 Stellplätze vorgesehen.

Die notwendigen Nebenanlagen für die geplanten Wohngebäude wie Stellplätze für Fahrräder werden auf der straßenabgewandten Seite der neuen Baukörper realisiert. Die Aufstellflächen für Abfallbehälter werden in der Nähe

der öffentlichen Straßenflächen positioniert, um eine geregelte Leerung zu ermöglichen. Für die bestehenden Reihenhäuser im Bereich östlich des Dahlienweges sollen Gartenschuppen für die entfallenen Garagenflächen angeboten werden. Dementsprechend wird auch im südlichen Bereich der bestehenden Gartenflächen eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

#### **4.7. Erschließung**

##### **4.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Ostendorfplatz in der Herrenalber Straße an das städtische Öffentliche-Personennahverkehr-Netz angeschlossen. Zusätzliche Haltepunkte sind nicht vorgesehen.

##### **4.7.2 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über das bestehende Straßennetz des Rosenweges, des Krokusweges und des Dahlienweges. Änderungen am bestehenden Straßennetz sind nicht erforderlich.

##### **4.7.3 Ruhender Verkehr**

###### **Personenkraftwagen-Stellplätze**

Insgesamt werden im Planungsgebiet 58 Stellplätze angeboten. Pro Wohneinheit ist entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung und der gängigen städtischen Praxis ein Stellplatz nachzuweisen.

Im Bereich des Vorhabengebiets befinden sich 56 Garagen. Lediglich 15 von diesen Garagen sind bestehenden Wohneinheiten in der Gartenstadt als im Sinne der Landesbauordnung notwendige Stellplätze zugeordnet. Von den verbleibenden 41 vermieteten Garagen werden momentan in etwa zwei Drittel tatsächlich als Personenkraftwagen-Stellplätze genutzt, so dass durch das Vorhaben insgesamt etwa 28 (baurechtlich nicht notwendige) Stellplätze entfallen.

Die Anordnung von zusätzlichen Stellplätzen im näheren Umfeld des Vorhabengebiets ist nicht möglich, der Zuschnitt der Tiefgaragen im Vorhabengebiet ist bereits optimiert. Das verbleibende Defizit kann aber zum Teil durch bestehende Stellplätze an anderen Stellen in der Gartenstadt ausgeglichen werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die Garagen gegenwärtig auch nicht ausschließlich an die daran angrenzenden Bewohner vermietet sind.

So gibt es in der Tiefgarage im Hainbuchenweg einen Leerstand von drei bis sieben Stellplätzen, weitere elf Stellplätze, die an Fremdmietern vergeben sind, können bei Bedarf gekündigt werden. Darüber hinaus können die Bestandsmieter des Rosenweges bei Mieterwechseln bevorzugt berücksichtigt werden (in den letzten Jahren gab es in etwa 40 Mieterwechsel pro Jahr).

Für den durch den Rückbau der Garagenhöfe entfallenen Stauraum plant die Gartenstadt, bei den an das Vorhabengebiet angrenzenden Grundstücken neue Schuppen zu bauen.

Insgesamt stellt die Planung vor dem Hintergrund des permanent rückläufigen Bestandes an sozial geförderten Wohnungen in Karlsruhe einen wertvollen

Beitrag zur Stadtentwicklung dar. Als eine Maßnahme der Innenentwicklung entspricht sie darüber hinaus dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächen. Deshalb wird der begrenzte Verlust von Stellplätzen auch angesichts der oben genannten Möglichkeiten für Ersatzstellplätze in der Abwägung als vertretbar eingestuft, um den benötigten sozial geförderten innerstädtischen Wohnraum schaffen zu können.

### **Fahrradstellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze für Fahrräder werden teilweise in den Tiefgaragen untergebracht, außerdem ist für den westlichen und den östlichen Teil jeweils ein oberirdischer, überdachter Fahrradabstellraum vorgesehen. Insgesamt sind 76 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Aufzüge der geplanten Gebäude sind für den Transport von Fahrrädern ausreichend bemessen.

#### **4.7.4 Geh- und Radwege**

Der bestehende Gehweg zwischen Goldlackweg und Rosenweg wird erhalten und barrierefrei an den Rosenweg angeschlossen. Auf die Sicherung des Weges durch ein entsprechendes Gehrecht wird verzichtet, da sich sowohl das Vorhabengebiet als auch der Rest des Weges im Eigentum der Gartenstadt befinden, so dass der Weg wie bisher von den Anwohnern der Gartenstadt benutzt werden kann.

Im Übrigen bleiben die bestehenden Gehwege erhalten. Der Gehweg entlang des Rosenweges erfüllt mit einer Breite von über drei Meter auch die heutigen Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen.

#### **4.7.5 Ver- und Entsorgung**

##### **Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Wärme**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

##### **Entwässerung**

Die Entwässerung des Bauvorhabens erfolgt im Trennsystem.

##### **Schmutzwasser**

Das Flurstück 11925 ist entwässerungstechnisch über den Dahlienweg erschlossen. Es sind somit keine weiteren öffentlichen Entwässerungsleitungen zu bauen.

Durch das Grundstück von Haus eins und Haus zwei westlich des Dahlienweges (vergleiche Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan) verläuft derzeit ein öffentlicher Schmutzwasserkanal. Der Kanal wurde zwischenzeitlich umgebaut und im Bereich des privaten Grundstücks stillgelegt. Der stillgelegte Teil wird im Zuge der Bauarbeiten vom Vorhabenträger abgebrochen. Eine Abstimmung ist hierzu zuvor mit dem Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe erforderlich. Im Übrigen werden die Gebäude an die bestehende Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

## **Niederschlagswasser**

Das anfallende Regenwasser soll der bestehenden Kanalisation zugeführt werden. Die geplante Erdüberdeckung der Tiefgaragen und die geplante Dachbegrünung tragen zur Rückhaltung des Niederschlags bei und entlasten damit die Kanalisation.

Die Entwässerung der Gartenbereiche der angrenzenden Reihenhausbebauung im Bereich Reseedenweg 95 bis 105 erfolgt weiterhin grundstücksbezogen auf den eigenen Gartenflächen.

## **Abfallentsorgung**

Für die notwendigen Abfallbehälter ist im östlichen und im westlichen Teil eine eingehauste Abstellfläche vorgesehen, von der aus die Entsorgung über den Rosenweg erfolgen kann.

### **4.7.6 Energiekonzept**

#### **Energetische Ausstattung**

Die geplanten Wohngebäude werden im Kreditanstalt für Wiederaufbau 55-Standard realisiert. Die Heizenergieversorgung der Gebäude erfolgt über eine Pelletzentralheizung.

### **4.8 Gestaltung**

Das Planungsgebiet gehört nicht zum räumlichen Geltungsbereich der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Gartenstadt Karlsruhe“, ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz. Insofern ist die Gestaltung der Gebäude nach städtebaulichen Kriterien zu beurteilen. Auch aufgrund der Nähe zur Gartenstadt wurde die geplante Bebauung im Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe behandelt und seine Umsetzung empfohlen.

Die mit begrünten Flachdächern versehene Bebauung wird neben der historischen Anlage der Gartenstadt als eigenständige Einheit wahrgenommen. In Länge und Geschossigkeit fügen sich die dreigeschossigen Baukörper aber maßstäblich in die umliegende Bebauung ein. Auch der Gliederung der Fassaden durch offen gestaltete Treppenhäuser und Balkone sowie die Materialität der Fassade schaffen Bezüge zur bestehenden Bebauung.

Die Fassaden sind als helle Putzfassaden mit Verglasungen im Bereich der Treppenhäuser und Balkone gestaltet. Der notwendige Sonnenschutz wird über Schiebeläden hergestellt, die ebenfalls zur Gliederung der Fassade beitragen. Das Staffelgeschoss beim östlich gelegenen Baukörper ist durch Rücksprünge und in der Materialität gegenüber den darunterliegenden Geschossen abgesetzt. Werbeanlagen und Automaten sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht vorgesehen und werden deshalb ausgeschlossen.

Um ein durchgängiges Erscheinungsbild zum Straßenraum sicherzustellen und zur Verbesserung der Durchgrünung des Plangebietes sind Einfriedigungen nur als geschnittene Hecken mit oder ohne dahinter liegendem Drahtgeflecht zulässig.

Niederspannungsfreileitungen werden ebenso wie individuelle Außenbeziehungsweise Satellitenantennen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlos-

sen. 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**

Von der Baumaßnahme sind insgesamt sieben durch die städtische Baumschutzsatzung erfasste Bäume betroffen, für die eine Fälllerlaubnis erforderlich ist.

Für die Weide und die beiden Birken an der Rückseite der bestehenden Garagen sowie einen Feldahorn neben dem Wohnhaus Nummer 107 wurde eine Fälllerlaubnis in Aussicht gestellt. Die Weide und die Birken werden durch den Abbruch der Garagen unvermeidbar in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt. Der Feldahorn ist nur bedingt erhaltenswert und im Straßenraum wenig präsent. Sehr markant und prägend für den Kreuzungsbereich sind hingegen drei Linden am Knotenpunkt Rosenweg/Dahlienweg.

Vorgesehen ist der Erhalt von einer Linde, zwei Linden müssen aufgrund der beengten Grundstückszuschnitte, der Stellung der Baukörper und des notwendigen Umfangs der Tiefgaragen entfernt werden. Für die beiden entfallenden Bäume werden in der Nähe der ursprünglichen Standorte Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Die Tiefgarage wird mit einer 40 Zentimeter starken Erdschicht bedeckt, womit eine entsprechende Begrünung mit Rasen und Stauden ermöglicht wird. Die Flachdächer werden begrünt, sodass gegenüber dem bisherigen Zustand eine stärkere Durchgrünung des Planungsgebietes umgesetzt wird.

##### **4.9.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Bei dem südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Eichelgarten (Flurstück 11986) handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG). Durch die Veränderung der Bauflucht im Bereich des Rosenweges wird der nach § 4 Absatz 3 der Landesbauordnung vorgesehene Mindestabstand von baulichen Anlagen mit Feuerstellen zum Waldrand unterschritten. Das vom Wald auf die Wohngebäude ausgehende Gefährdungspotential ist somit gegeben.

Eine Unterschreitung ist aber möglich, wenn die Festsetzungen eines Bebauungsplans Gebäude mit einem geringeren Abstand zulassen. Die Unterschreitung des Waldabstandes erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Karlsruhe, wenn der Vorhabenträger einer Haftungsverzichtserklärung zu Gunsten des Waldbesitzers und dem Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zustimmt. Die Haftungsverzichtserklärung wird Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Oberwald“ sowie zu dem Natura 2000-Gebiet 7016-343 „Oberwald und Alb in Karlsruhe“. Die Betroffenheit der Schutzgebiete wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer

Vorprüfung untersucht. Weitere gutachterliche Stellungnahmen sind nicht erforderlich.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann insgesamt als gering eingestuft werden, da das Plangebiet bereits heute bebaut beziehungsweise stark versiegelt ist und die Gebäude eine Abrundung eines bereits bestehenden Wohngebiets darstellen.

#### **4.9.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist deshalb nicht erforderlich.

#### **4.9.4 Artenschutz**

Für die Belange des Artenschutzes wurde vom Büro Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde aus Karlsruhe eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Darin wurde die Planung auf ein Vorliegen bzw. eine drohende Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG geprüft und insofern das besondere Artenschutzrecht des BNatSchG abgearbeitet.

Im Rahmen einer Begehung zur artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wurde anhand der vorhandenen Habitatstrukturen eingeschätzt, ob Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten nach § 7 Absatz 2 Nummer 13 und 14 BNatSchG zu erwarten sind. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Es wurde keine besonders und auch keine streng geschützten Arten im Plangebiet nachgewiesen. Weiter wurde festgestellt, dass die Bäume eine potentielle Habitateignung für Vögel und Fledermäuse haben (können). Insgesamt werden durch das Vorhaben nach gutachterlicher Beurteilung keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt, sofern die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt. Sofern Bäume gefällt werden, sollte zuvor kontrolliert werden, ob es sich bei den ausgefaulten Astlöchern um Höhlen handelt, die durch überwinterte Fledermäuse belegt sind.

Die Vorgaben für die Beseitigung von Gehölzen werden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

#### **4.10 Belastungen**

##### **4.10.1 Schallschutz**

Aufgrund der unter Ziffer 3.5.1 dargestellten Immissionssituation in der Umgebung des Plangebietes wurde zur Klärung der schalltechnischen Belange eine schalltechnische Stellungnahme vom Büro Koehler, Leutwein und Partner aus Karlsruhe erstellt.

Im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme sind zum einen Aussagen über die Einwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet anhand der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu beurteilen. Weiterhin sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung zu beurteilen. Hierbei ist der

von der Zufahrt zur Tiefgarage ausgehende Lärm als Gewerbelärm einzustufen und nach der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm zu beurteilen. Ergänzend ist zu untersuchen, inwieweit sich Geräuschimmissionen aus den umgebenden Schulen auf das Plangebiet auswirken.

Die Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis:

### **Vorgehensweise**

Entsprechend der DIN 18005, welche für die städtebauliche Planung zunächst zu beachten ist, sind verschiedene Geräuscharten (Verkehrs- und Gewerbelärm) aufgrund der verschiedenen Einstellungen der Betroffenen getrennt voneinander zu betrachten.

Die Einschätzung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm erfolgt auf Grundlage der Lärmkartierung im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz 2014 sowie der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzordnung).

Die Ausfahrt der Tiefgaragen ist auf den Grundstücksbereichen nicht als öffentlicher Verkehrslärm sondern als privater Anlagenlärm und somit als Gewerbelärm nach der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 1998 zu beurteilen. Hierzu erfolgte eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch die Wohneinheiten an den einzelnen Tiefgaragenzufahrten und Beurteilung anhand einer plausiblen Verteilung der Belastung über den Tages-/Nachtzeitraum. Eine Abschätzung der möglichen Fahrten in der lautesten Stunde im Nachtzeitraum und des Abstandes zu der bestehenden Bebauung ergibt die Einschätzung über die Ausführung bezüglich der Ausführung von Lärminderungsmaßnahmen.

Die Beurteilung der von den Schulflächen ausgehenden Lärmeinwirkungen beruht auf Ortskenntnis sowie den Bestimmungen bezüglich Freizeitlärm.

### **Einwirkung Verkehrslärm auf das Bebauungsplangebiet**

Aus der Lärmkarte für den Tag-Abend-Nacht-Pegel ( $L_{den}$ ) kann eine Lärmbelastung zwischen 56 und 57 Dezibel (A-Bewertung) abgeschätzt werden. Es ist hierzu auszuführen, dass der Pegel entsprechend den Vorgaben der 34. Bundesimmissionsschutzverordnung (Lärmkartierung) aufgrund der Zuschläge für die Zeitbereiche Abend und Nacht etwas höher ausfällt, als die Beurteilungspegel entsprechend der für Deutschland geltenden Richtlinie DIN 18005. Somit ist mit einer Belastung von in etwa 55 Dezibel (A-Bewertung), nach DIN 18005 und somit verträglichen Belastungen im Tageszeitraum zu rechnen.

Im Nachtzeitraum zeigt die Kartierung Belastungen von in etwa 47 bis 48 Dezibel (A-Bewertung). Die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum der Lärmkartierung stimmen in dem Fall, dass sie nicht in der Nähe von Lichtsignalanlage liegen, gut mit dem Beurteilungspegel nach den Berechnungsvorgaben der DIN 18005 überein. Im vorliegenden Fall würden somit die Orientierungswerte der DIN 18005 in geringem Umfang überschritten. Die als Grenze des Zumutbaren angesehenen Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung würden jedoch weiterhin unterschrit-

ten. Aufgrund von Verkehrslärm sind für das Baugebiet daher mit verträglichen Lärmbelastungen durch Verkehrslärm zu rechnen.

### **Gewerbelärm Tiefgaragenausfahrt**

Für die drei Wohngebäude sind zwei Tiefgaragen vorgesehen. Eine Tiefgarage für das Haus eins und zwei sowie eine Tiefgarage mit eigener Zufahrt für das Haus drei. Die Tiefgaragenausfahrt der Gebäude eins und zwei liegt auf der Westseite der Grundstücke und führt an einem bestehenden Wohngebäude vorbei und zwar mit einem Abstand von in etwa sieben Meter zwischen Gebäudefassade und Mitte der Zufahrt. Die Garagenzufahrt des Gebäudes drei befindet sich auf der Nordostseite mit der Ausfahrt zum Krokosweg. Die Entfernung zum nächstliegenden Gebäude beträgt hier zu der Fahrbahnmitte der Zufahrt in etwa 27 Meter.

Die Tiefgarage für die Gebäude eins und zwei weist 32 Stellplätze auf. Für das Gebäude drei sind in der Tiefgarage 24 Stellplätze vorgesehen.

Für die drei Gebäude sind insgesamt 38 Wohneinheiten vorgesehen. Bei 2,3 Einwohnern je Wohneinheit und 2,5 Fahrten pro Einwohner ergeben sich in etwa 220 Fahrbewegungen durch die geplante Anlage. Entsprechend der Anteile von Stellplätzen zu den Wohneinheiten ergibt sich eine prozentuale Aufteilung von 57 Prozent der Fahrten für die Tiefgarage von den Häusern eins und zwei und 43 Prozent für die Tiefgarage des Hauses drei und somit 125 Fahrten für die Tiefgarage Haus eins und zwei und 95 Fahrten für die des Hauses drei.

Es wird davon ausgegangen, dass die Fahrten sich über den Tag entsprechend den gängigen Tagesganglinien verteilen. In den kritischen Nachtstunden morgens vor 6 Uhr oder abends nach 22 Uhr wird davon ausgegangen, dass bis zu drei Fahrbewegungen aus der Tiefgarage heraus oder in die Tiefgarage hinein stattfinden.

Aus mehreren vergleichbaren schalltechnischen Untersuchungen mit Berechnungen für Tiefgaragenausfahrten und ähnlicher Belastungen beziehungsweise Abständen zu umgebender Bebauung lassen sich im Bereich der Tiefgaragenausfahrt von Haus eins und zwei für die direkt zur Tiefgarage hinggerichtete Gebäudefassade für den Tageszeitraum deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und im Nachtzeitraum Beurteilungspegel zwischen 35 und 40 Dezibel (A-Bewertung) ableiten. Die Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohnen werden damit nachts unterschritten, die Immissionsrichtwerte für reines Wohngebiet nachts in geringem Umfang überschritten. Die geplante Tiefgaragenausfahrt an den Gebäuden eins und zwei sollte daher entsprechend dem aktuellsten Stand der Lärminderungstechnik für zum Beispiel Garagentormotoren oder Strukturierung der Wand ausgestaltet sein, um unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen zu vermeiden.

Für die Tiefgaragenausfahrt an Gebäude drei, für die im Nachtzeitraum auch mit zwei bis drei Fahrten in der lautesten Nachtstunde zu rechnen ist, ergeben sich aufgrund des deutlich größeren Abstandes für die nördlich gelegene Wohnbebauung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auch für

reine Wohngebiete im Tages- oder Nachtzeitraum. Zu der zusätzlichen Verkehrserzeugung des Bauvorhabens insgesamt ist auszusagen, dass dies von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann, ohne dass sich die Lärmbelastungen im Umfeld maßgeblich erhöhen.

### **Einwirkungen durch Freizeitlärm der umgebenden Schulen**

Zunächst ist auszuführen, dass der durch den Schulbetrieb entstehende Kinderlärm, wie zum Beispiel in Pausen oder nach der Schule als Sozialadäquat hinzunehmen ist und keiner weiteren Untersuchung bedarf. Der durch eventuelle Freizeitaktivitäten von Jugendlichen entstehende Lärm, wie zum Beispiel auf Bolzplätzen oder Skateranlagen ist schalltechnisch zu bewerten. Im vorliegenden Fall gehen jedoch von solchen Aktivitäten keine maßgeblichen Lärmeinflüsse auf das Plangebiet aus, da keine Flächen für Freizeitaktivitäten der südlich liegenden Realschule Rüppurr oder des Max-Planck-Gymnasium im Osten direkt dem Bauvorhaben zugewandt sind, sondern vielmehr durch die Schulgebäude selbst abgeschirmt sind und auch eine relativ große Entfernung aufweisen.

### **Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist auszusagen, dass die durch Verkehrslärm entstehenden Lärmpegel im Bereich des Bauvorhabens noch in verträglicher Höhe liegen und durch Freizeitlärm der umgebenden Schulen mit keinen unzumutbaren Lärmbelastungen aufgrund der gegebenen Abschirmungen und Entfernungen zu rechnen ist.

Durch das Bauvorhaben selbst entstehen auf den umgebenden Straßenzügen im Umfeld keine maßgeblichen Erhöhungen der Lärmbelastungen. Um unzumutbare Lärmbelastungen auch für die direkt im Umfeld der Tiefgaragenausfahrt der Gebäude eins und zwei liegenden Gebäudefassaden zu gewährleisten, ist die geplante Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Bereich westlich des Dahlienweges entsprechend dem aktuellsten Stand der Lärminderungstechnik auszugestalten. Dies wird im Rahmen des Durchführungsvertrags gesichert.

## **4.10.2 Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel**

Die bioklimatische Belastungsstufe des betroffenen Siedlungsraumes kann mit „gering“ bewertet werden. Der Wirkungsbereich autochthoner Strömungssysteme durchzieht die Bebauung, da sich die Grün- und Freiflächen im Süden und Osten durch eine mittlere (350 bis 700 Kubikmeter/Sekunde) bis sehr hohe Kaltluftlieferung (1.400 Kubikmeter/Sekunde) auszeichnen. Ein Klimagutachten ist insofern nicht erforderlich.

Durch die im Entwurf dargestellte Gebäudeausrichtung wird einer Barrierewirkung durch ausreichend große Abstände zwischen den Gebäuden vorgebeugt. Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt isolierend und verringert die Aufheizung der Gebäude. Darüber hinaus erfolgt eine Retention von Niederschlagswasser, wodurch die Kanalisation vor allem bei Starkregenereignissen entlastet wird. Ergänzend wird bei Fassaden die Verwendung von hellen Oberflächen vorgeschrieben, um die Reflexion der Sonnenstrahlung (Albedos) zu erhöhen.

#### 4.10.3 Maßnahmen für den Klimaschutz

Als Beitrag zum Klimaschutz werden die geplanten Wohngebäude im 55-Standard der Kreditanstalt für Wiederaufbau realisiert. Die Sicherung des Bau-Standards erfolgt über den Durchführungsvertrag. Die Heizungsanlage für die geplanten Gebäude soll als Pelletzentralheizung ausgeführt werden.

#### 5. Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden in einer separaten artenschutzrechtlichen Untersuchung behandelt.

##### Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Überplanung von bereits bestehenden, großflächig versiegelten Bereichen handelt, wurde keine sich hinsichtlich der Umweltwirkungen wesentlich unterscheidende Planungsvariante erarbeitet.

#### 6. Sozialverträglichkeit

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

Das Vorhaben ist eine Maßnahme des sozial geförderten Wohnungsbaus. Die Gebäude sind barrierefrei konzipiert, die Wohnungsgrößen und Zuschnitte orientieren sich an den Bedürfnissen von Senioren.

#### 7. Statistik

##### 7.1 Flächenbilanz

Grundfläche Gebäude (ohne TG)	ca.	0,12 ha	36%
Freiflächen	ca.	0,21 ha	64%
<hr/>			
Gesamter Geltungsbereich	ca.	0,33 ha	100%

##### 7.2 Geplante Bebauung

Bruttogrundfläche Wohnbebauung	ca.	3.820 m <sup>2</sup>
--------------------------------	-----	----------------------

##### 7.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche Plangebiet	ca.	0,33 ha	100%
Derzeitige Versiegelung Plangebiet	ca.	0,22 ha	67%
Künftige Versiegelung Plangebiet	ca.	0,27 ha	82%

*Hinweise:*

- *In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege, Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*
- *In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.*

**8. Kosten**

Der Vorhabenträger übernimmt den Rückbau des bestehenden Schmutzwasserkanals, soweit er auf seinem Grundstück liegt. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

**9. Durchführung**

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

**10. Übersicht der erstellten Gutachten /Untersuchungen**

Schalltechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenweg Ecke Dahlienweg“ vom 1. Dezember 2016. Erstellt vom Büro Koehler & Leutwein in Karlsruhe.

Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde aus Karlsruhe, vom 14. Oktober 2015.

## **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 Meter von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf fünf Prozent nicht überschreiten.

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

### **2. Entwässerung**

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 Meter 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 ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen des Vorhabenträgers selbst entsprechend zu schützen.

### **3. Grundwasser**

Im Gebiet liegen hohe Grundwasserstände vor. Bisher wurde ein maximaler Grundwasserstand von 114,35 Meter über Normalhöhennull beobachtet. Dieser könnte nach Abschaltung des Wasserwerkes noch weiter ansteigen. Grundwasserdichte Keller beziehungsweise Tiefgaragenausbildungen sind deshalb zwingend vorzusehen.

Der Standort liegt im Wasserschutzgebiet Durlacher Wald Zone III B. Der Standort befindet sich im Bereich einer bekannten Grundwasserverunreinigung und somit im Geltungsbereich der Allgemeinverfügung der Stadt Karlsruhe. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deshalb die Nutzung des Grundwassers zu Trink- und Badezwecken untersagt. Gegen die Entnahme von Grundwasser zur Gartenberegnung bestehen aus Sicht des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutzes aber keine grundsätzlichen Einwände. Die Errichtung eines Grundwasserbrunnens bedarf jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete, I. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ ist zu berücksichtigen.

### **4. Niederschlagswasser**

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Absatz 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 Absatz 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, zum Beispiel 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**

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der Umgebung des Plangebiets vorgeschichtliche Scherben bekannt sind, die dort eine vorgeschichtliche Siedlung vermuten lassen.

Historische Bauteile oder archäologische Fundplätze sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstsitz Karlsruhe, 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 Landesamt für Denkmalpflege einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzge-

setz und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Auf § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (zum Beispiel 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 Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

## **6. Baumschutz**

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12. Oktober 1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

## **7. Altlasten**

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe zu melden.

## **8. Erdaushub / Auffüllungen**

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

## **9. Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

## **10. Barrierefreies Bauen**

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Absatz 4 und § 39 Landesbauordnung).

## **11. 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.

## **12. Artenschutz**

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, sollten diese vorrangig zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit, vorgenommen werden. Damit wird eine erhebliche Störung oder Tötung der streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten während der Fortpflan-

zungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BNatSchG vermieden.

Sofern Bäume gefällt werden, ist zuvor zu kontrollieren, ob es sich bei den ausgefaulten Astlöchern um Höhlen handelt, die durch überwinternde Fledermäuse belegt sind. Für den Fall, dass Fledermäuse festgestellt werden, ist der Fällzeitpunkt zu verschieben und sind die weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit dem Umwelt – und Arbeitsschutz, Abteilung Ökologie, Markgrafensstraße 14, 76131 Karlsruhe vorzunehmen)

### **13. Vogelschlag**

Größere Glasfassaden, stark spiegelnde Scheiben, verglaste Eckausbildungen und „Durchblicke“ sind zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos zu vermeiden oder durch gestalterische Elemente zu gliedern. Insgesamt ist zu gewährleisten, dass die geplante Bebauung keine unzulässigen Ausfälle (Tötung oder Verletzung geschützter Tiere, die über das aktuelle normale Naturgeschehen hinausgehen) durch Vogelschlag oder ähnliches zur Folge hat.

### **14. Außenbeleuchtung**

Eine zusätzliche Lichtimmission für den angrenzenden Wald durch die Außenbeleuchtung ist zu vermeiden. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Erste Priorität: Leuchtdiode; Zweite Priorität: Natriumdampf-Niederdrucklampen), gezielt nur nach unten abstrahlende Leuchtkörper zu verwenden und nach Möglichkeit durch Zeitschalt- oder Bewegungsmelder die Außenbeleuchtung auf das zeitlich Erforderliche/Unabdingbare zu begrenzen.

### **15. Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) anzuwenden. Mit dem Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) wird bei Schaffung oder Änderung eines neuen, höherwertigen Planungsrechts der sozial geförderte Wohnungsbau initiiert und realisiert. Nach den Vorgaben von KAI sind mindestens 20 Prozent der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Durch KAI ist sichergestellt, dass auch preisgünstiger Wohnraum im Mietbereich beziehungsweise preiswertes Wohneigentum verfügbar ist. Dazu werden die Planungsbegünstigten an den entstehenden Kosten beteiligt. Die Art und Höhe der Beteiligung wird zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren ermittelt und mittels städtebaulichem Vertrag zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt Karlsruhe vereinbart.

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

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S.357, berichtigt Seite 416) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 7 und der Planzeichnung (IV) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlage) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.
- 

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Wandhöhe**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Wandhöhe (WH) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe mit 116,50 Meter über Normalhöhennull festgesetzt.

Dabei gilt als Wandhöhe das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand).

Die maximale Wandhöhe darf durch technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu ein Meter überschritten werden.

#### **3.2 Grundfläche**

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird durch Planeintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Absatz 4 BauNVO benannten Anlagen im Bereich östlich des Dahlienweges bis zu einer Grundflächenzahl von 0,73, im Bereich westlich des Dahlienweges bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden.

### **4. Bauweise und überbaubare Flächen**

Es gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

Im Bereich östlich des Dahlienweges darf die innere Baugrenze (maximal zulässige Wandhöhe (WH) = 12,5 Meter) durch die Dachkonstruktion und durch Terrassengeländer bis zur äußeren Baugrenze (WH=9,5 Meter) überschritten werden.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von ein Meter und einer Breite von 3,5 Meter überschritten werden.

### **5. Flächen für Stellplätze und Garagen**

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

Stellplätze sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### **6. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig.

## **7. Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

### **7.1 Erhaltung von Bäumen**

Mit Ausnahme für den Bau der Tiefgarage, sind im Kronentraufbereich des im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Baumes, Abgrabungen und zusätzliche Versiegelungen und Bodenveränderungen unzulässig. Die Auffüllung des Geländes ist nur bis auf die jeweilige Gehweghinterkante und nur im Bereich der im Bestand befestigten Flächen zulässig. Bei Abgang des Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein gleichartiger Laubbaum zu pflanzen.

### **7.2 Pflanzung von Einzelbäumen**

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgeboten für Einzelbäume sind Linden zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind zu erhalten, fachgerecht gemäß Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen Baumpflege) zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### **7.3 Begrünung der Tiefgaragen**

Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht überbaut beziehungsweise für Erschließungszwecke verwendet werden, mit einer Erdaufschüttung über der Drainschicht von

- mindestens 40 Zentimeter für Rasen, Stauden, Bodendecker,

- mindestens 60 Zentimeter für Sträucher

zu versehen und vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen.

### **7.4 Dachbegrünung**

Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Flächen sind mit einer für Gräser- und Kräutervegetation ausreichenden Substratschüttung von mindestens 15 Zentimeter über der Drainschicht zu versehen und mit einer Gräser- und Kräutermischung gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen.

#### **Artenverwendungsliste Dachbegrünung**

##### **Kräuter (Anteil 60 Prozent):**

###### **Wissenschaftlicher 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

###### **Deutscher Name:**

Schnittlauch  
Färber-Kamille  
Wundklee  
Rundblättrige Glockenblume  
Schmalblättrige Wiesen-Flockenblume  
Rauhe Nelke  
Kartäuser-Nelke  
Heide-Nelke  
Natternkopf  
Zypressen-Wolfsmilch  
Sonnenröschen  
Kleines Habichtskraut

Jasione montana  
Linum perenne  
Potentilla tabernaemontana.  
Prunella grandiflora  
Scabiosa columbaria  
Sedum acre  
Sedum album  
Sedum sexangulare  
Silene nutans  
Silene vulgaris  
Thymus pulegioides

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 Prozent):**

**Wissenschaftlicher Name:**

Briza media  
Carex flacca  
Corynephorus canescans  
Festuca guestfalica  
Phleum phleoides

**Deutscher Name:**

Zittergras  
Blaugrüne Segge  
Silbergras  
Harter Schafschwingel  
Glanz-Lieschgras

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **1.1 Dächer**

Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal fünf Grad.

Es sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten zulässig. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken.

Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

### **2. Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze**

#### **2.1 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen 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 Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

#### **2.2 Unbebaute Flächen**

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten, Hofflächen und Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von Schotterflächen ist unzulässig.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

#### **2.3 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen ist.

#### **2.4. Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur als geschnittene Hecke aus laubabwerfenden Gehölzen bis 1,40 Meter Höhe (einschließlich der Aufkantung der Tiefgarage) über der Hinterkante des Gehwegs zulässig. Die Hecke kann mit einem dahinterliegenden Drahtgeflecht kombiniert werden.

### **3. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Automaten sind nicht zulässig.

**4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

**5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**6. Niederschlagswasser**

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

**III. Sonstige Regelungen**

**(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)**

Die Bebauungspläne Nummer 186 vom 30. September 1929 und Nummer 208 vom 31. Juli 1936 (Bauflichtenpläne) sowie der Bebauungsplan Nummer 614 „Nutzungsartenfestsetzungen“ vom 22. Februar 1985 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die Anlage – Vorhaben- und Erschließungsplan – ist bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



**Unterschriften**

**Vorhabenträger:**

**Gartenstadt Karlsruhe eG**

Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe



.....  
(UNTERSCHRIFT)

**Planverfasser:**

**GERHARDT.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13, 76135 Karlsruhe

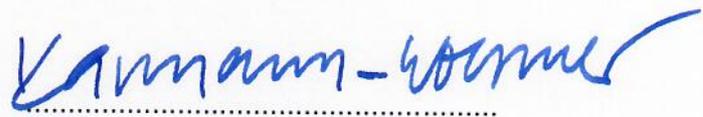


.....  
(UNTERSCHRIFT)

**Stadt Karlsruhe:**

**Stadtplanungsamt**

Lammstraße 7, 76133 Karlsruhe



.....

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

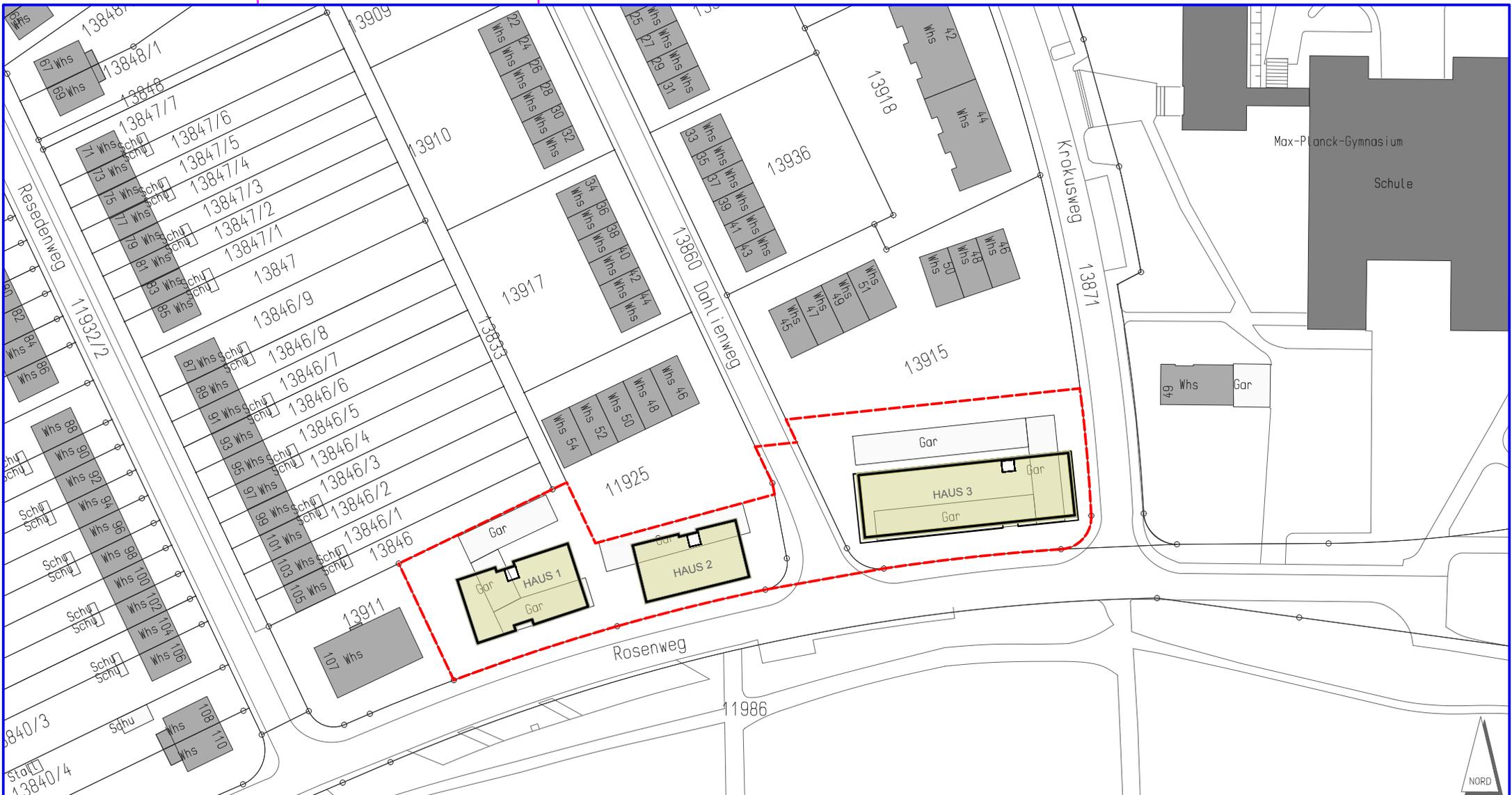
Karlsruhe, den 20. Juli 2016

Fassung vom 10. Oktober 2017



## **Inhaltsübersicht des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)**

Plan 1	Übersichtsplan
Plan 2	Bestandsplan
Plan 3	Lageplan
Plan 4	Grundriss Tiefgarage
Plan 5	Grundriss Erdgeschoss
Plan 6	Grundriss Erstes Obergeschoss
Plan 7	Grundriss Zweites Obergeschoss
Plan 8	Grundriss Dachgeschoss
Plan 9	Ansichten Haus 1
Plan 10	Ansichten Haus 2
Plan 11	Ansichten Haus 3
Plan 12	Schnitte
Plan 13	Freiflächenplan
	Stellplatzbilanz



Stadt Karlsruhe  
 Rüppurr  
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 "Rosenweg Ecke Dahlienweg"



ENTWURF

Karlsruhe, den 21. Dezember 2016  
 Fassung vom 10. Oktober 2017

Übersichtsplan

MASSTAB  
 1:1000 (DIN A4)

PLAN-NR.  
 1

**bb.a**  
 BERND BISTRITZ ARCHITEKTEN  
 Hirschstraße 1  
 76287 Rheinstetten  
 07242 / 93 70 - 0  
 www.bistritz.de

H/B = 210 / 297 (0.06m²)

Allplan 2015



Stadt Karlsruhe  
 Ruppurr  
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 "Rosenweg Ecke Dahlienweg"



ENTWURF

Karlsruhe, den 21. Dezember 2016  
 Fassung vom 10. Oktober 2017

Bestandsplan

MASSTAB  
 1:1000 (DIN A4)

PLAN-NR.  
 2

**bb.a**  
 BERND BISTRITZ ARCHITEKTEN  
 Hirschstraße 1  
 76287 Rheinstetten  
 07242 / 93 70 - 0  
 www.bistritz.de

H/B = 210 / 297 (0.06m<sup>2</sup>)

Allplan 2015



Stadt Karlsruhe  
 Ruppurr  
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 "Rosenweg Ecke Dahlienweg"



ENTWURF

Lageplan

MASSTAB  
 1:500 (DIN A4)

Karlsruhe, den 21. Dezember 2016  
 Fassung vom 10. Oktober 2017

PLAN-NR.  
 3

**bb·a**  
 BERND BISTRITZ ARCHITEKTEN  
 Hirschstraße 1  
 76287 Rheinstetten  
 07242 / 93 70 - 0  
 www.bistritz.de





Stadt Karlsruhe  
 Ruppurr  
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 "Rosenweg Ecke Dahlienweg"



ENTWURF

Erdgeschoss

MASSTAB  
 1:500 (DIN A4)

Karlsruhe, den 21. Dezember 2016  
 Fassung vom 10. Oktober 2017

PLAN-NR.  
 5

**bb·a**  
 BERND BISTRITZ ARCHITEKTEN  
 Hirschstraße 1  
 76287 Rheinstetten  
 07242 / 93 70 - 0  
 www.bistritz.de



Stadt Karlsruhe  
 Ruppurr  
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 "Rosenweg Ecke Dahlienweg"



ENTWURF

1.Obergeschoss

MASSTAB  
 1:500 (DIN A4)

Karlsruhe, den 21. Dezember 2016  
 Fassung vom 10. Oktober 2017

PLAN-NR.  
 6

**bb·a**  
 BERND BISTRITZ ARCHITEKTEN  
 Hirschstraße 1  
 76287 Rheinstetten  
 07242 / 93 70 - 0  
 www.bistritz.de



Stadt Karlsruhe  
 Ruppurr  
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 "Rosenweg Ecke Dahlienweg"



ENTWURF

2. Obergeschoss

MASSTAB  
 1:500 (DIN A4)

Karlsruhe, den 21. Dezember 2016  
 Fassung vom 10. Oktober 2017

PLAN-NR.  
 7

**bb·a**  
 BERND BISTRITZ ARCHITEKTEN  
 Hirschstraße 1  
 76287 Rheinstetten  
 07242 / 93 70 - 0  
 www.bistritz.de



Stadt Karlsruhe  
 Ruppurr  
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 "Rosenweg Ecke Dahlienweg"



ENTWURF

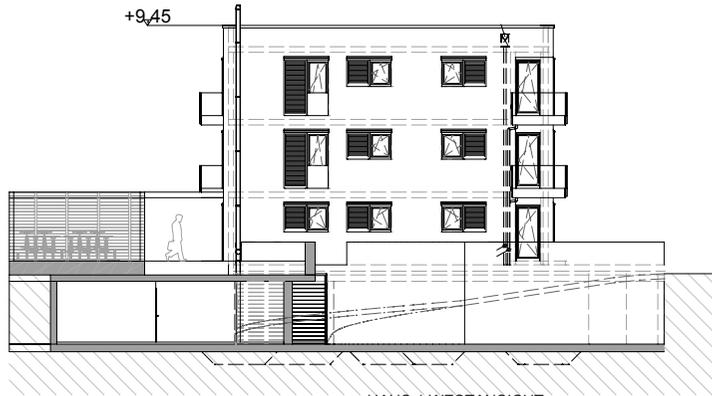
Dachgeschoss

MASSTAB  
 1:500 (DIN A4)

Karlsruhe, den 21. Dezember 2016  
 Fassung vom 10. Oktober 2017

PLAN-NR.  
 8

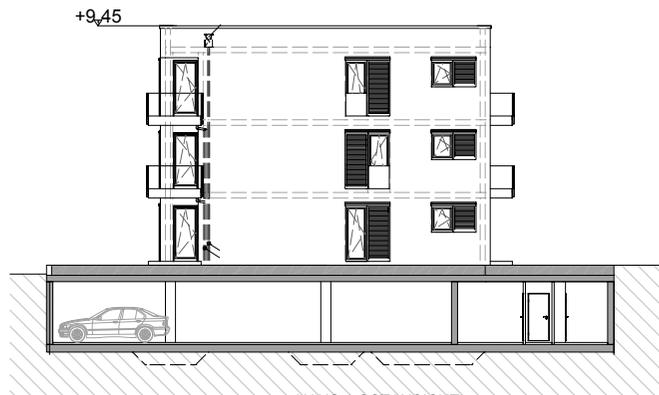
**bb·a**  
 BERND BISTRITZ ARCHITEKTEN  
 Hirschstraße 1  
 76287 Rheinstetten  
 07242 / 93 70 - 0  
 www.bistritz.de



HAUS 1 WESTANSICHT



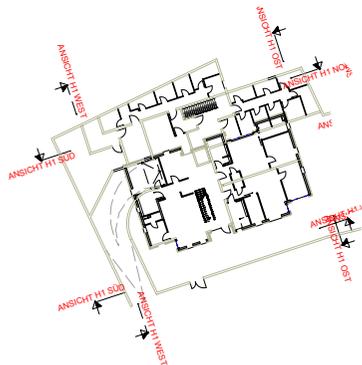
HAUS 1 NORDANSICHT



HAUS 1 OSTANSICHT

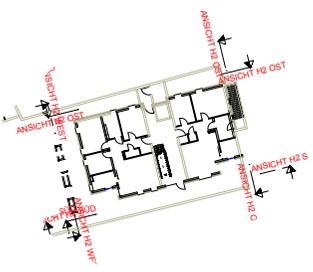
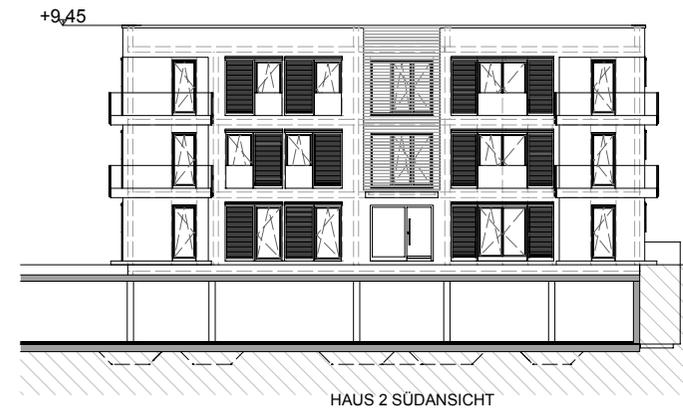
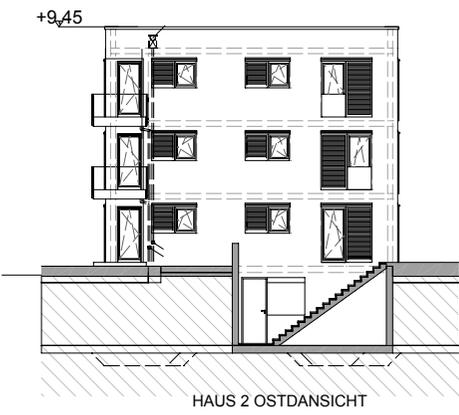
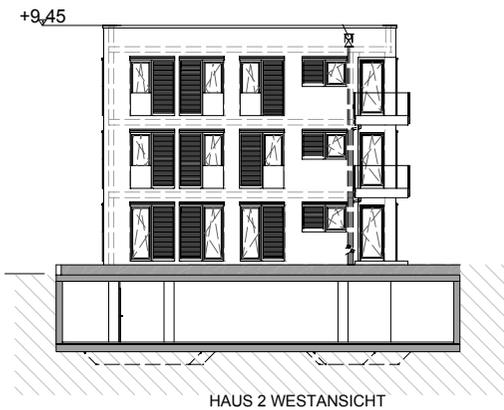


HAUS 1 SÜDANSICHT



Stadt Karlsruhe Rüppurr VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Rosenweg Ecke Dahlienweg"			
ENTWURF Ansichten Haus 1		Karlsruhe, den 21. Dezember 2016 Fassung vom 10. Oktober 2017	
MASSTAB 1:300 (DIN A4)		PLAN-NR. 9	


**Hirschstraße 1**  
 76287 Rheinstetten  
 07242 / 93 70 - 0  
 www.bistritz.de



Stadt Karlsruhe		Rüppurr	
<b>VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b> <b>"Rosenweg Ecke Dahlienweg"</b>			
ENTWURF		Karlsruhe, den 21. Dezember 2016 Fassung vom 10. Oktober 2017	
Ansichten Haus 2			
<b>MASSTAB</b> 1:300 (DIN A4)		<b>PLAN-NR.</b> 10	





HAUS 3 WESTANSICHT



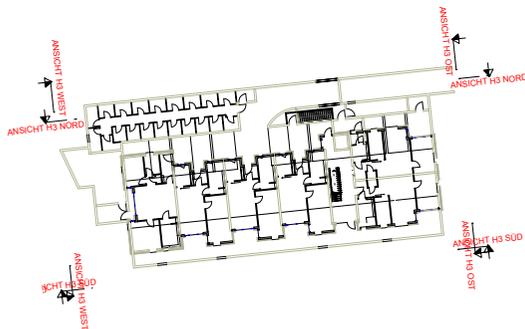
HAUS 3 NORDANSICHT



HAUS 3 OSTANSICHT



HAUS 3 SÜDANSICHT



Stadt Karlsruhe  
 Ruppurr  
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 "Rosenweg Ecke Dahlienweg"



ENTWURF

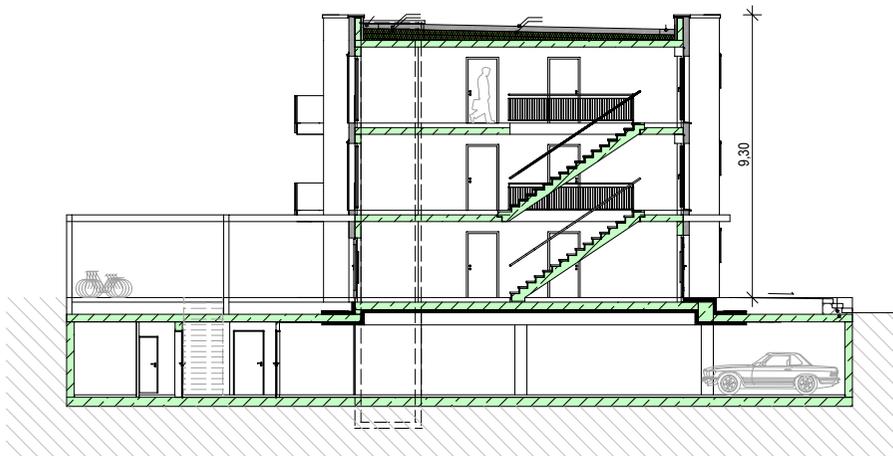
Ansichten Haus 3

MASSTAB  
 1:300 (DIN A4)

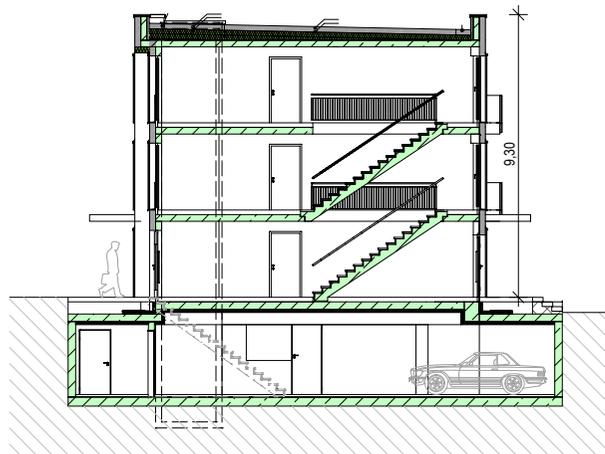
Karlsruhe, den 21. Dezember 2016  
 Fassung vom 10. Oktober 2017

PLAN-NR.  
 11

**bb.a**  
 BERND BISTRITZ ARCHITEKTEN  
 Hirschstraße 1  
 76287 Rheinstetten  
 07242 / 93 70 - 0  
 www.bistritz.de

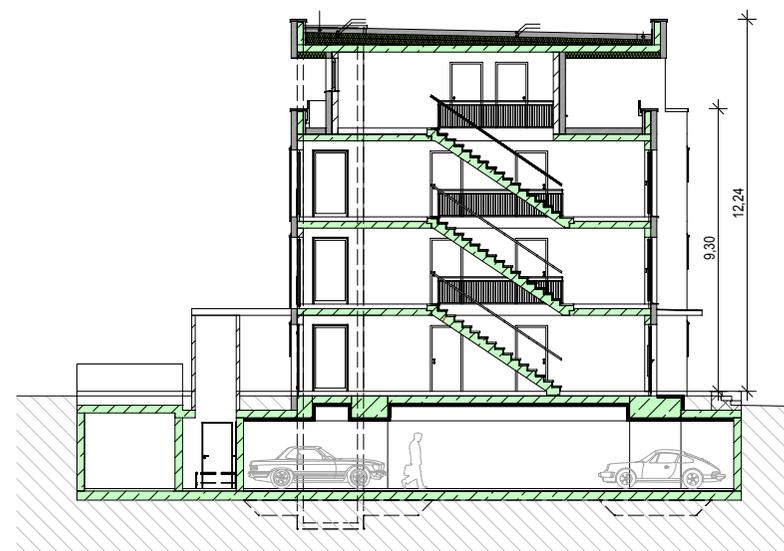
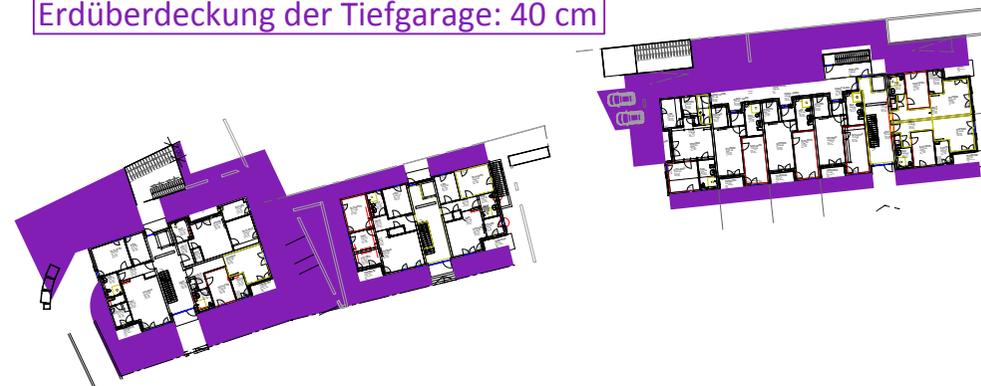


H1 TREPPENSCHNITT



H2 TREPPENSCHNITT

Erdüberdeckung der Tiefgarage: 40 cm



H3 TREPPENSCHNITT

Stadt Karlsruhe  
 Rüppurr  
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
 "Rosenweg Ecke Dahlienweg"



ENTWURF

Schnitte

MASSTAB  
 1:250 (DIN A4)

Karlsruhe, den 21. Dezember 2016  
 Fassung vom 10. Oktober 2017

PLAN-NR.  
 12

**bb·a**  
 BERND BISTRITZ ARCHITEKTEN  
 Hirschstraße 1  
 76287 Rheinstetten  
 07242 / 93 70 - 0  
 www.bistritz.de



-  Linde - Neupflanzung
-  Linde - Bestand
-  Baum - Fällung
-  Betonrechteckpflaster (20/10 versickerungsfähig)
-  Dachbegrünung (18 cm) Gräser- und Kräutervegetation
-  Begrünung der Tiefgarage (≥40 cm) Rasen, Stauden, Bodendecker
-  Betonblockstufen
-  Spielplatz (nach Vorgaben der LBO)
-  Sitzbank
-  Hecke
-  Rampe
-  Treppe

Stadt Karlsruhe <span style="float: right;">Rüppurr</span> <b>VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN</b> <b>"Rosenweg Ecke Dahlienweg"</b>	
ENTWURF  Freiflächenplan	Karlsruhe, den 21. Dezember 2016 Fassung vom 10. Oktober 2017
<b>MASSTAB</b> 1:500 (DIN A4)	<b>PLAN-NR.</b> 13



bb·a

BERND BISTRITZ ARCHITEKTEN

Hirschstraße 1  
76287 Rheinstetten  
07242 / 93 70 - 0  
www.bistritz.de

H/B = 210 / 297 (0.06m²)

Allplan 2015

## Stellplatzbilanz

### 1. Benötigte Stellplätze

#### Geplante Wohnungen

Haus 1	9 Wohnungen
Haus 2	6 Wohnungen
Haus 3	23 Wohnungen
<b>Gesamtanzahl Wohnungen</b>	<b>38 Wohnungen</b>

Pro Wohneinheit ist entsprechend den Vorschriften der Landesbauordnung und der gängigen städtischen Praxis 1 Stellplatz nachzuweisen.

#### Zu erbringende Stellplatzanzahl

auf Grund der neuen Bebauung 38 Stellplätze

#### Ersatzstellplätze auf Grund der Vorgaben

aus alten Baugenehmigungen: 15 Stellplätze

#### Benötigte Gesamtstellplatzanzahl

**53 Stellplätze**

### 2. Geplante Stellplätze

#### Tiefgarage

Tiefgarage Haus 1 und Haus 2	32 Stellplätze
Tiefgargage Haus 3	24 Stellplätze
<b>Gesamtanzahl Stellplätze TG</b>	<b>56 Stellplätze</b>

#### Oberirdische Stellplätze

Dahlienstraße 2 Stellplätze

**Insgesamt angebotene Stellplätze im Planungsgebiet 58 Stellplätze**

Es sind 2 Stellplätze mehr vorhanden als gefordert.