

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)“ Karlsruhe - Hohenwettersbach

Entwurf

Vorhabenträger:

STM Zweite Verwaltungs-GmbH
Steinhäuserstraße 20
76135 Karlsruhe
T. 0721 – 82 82 90
F. 0721 – 82 82 99
info@wireka.de

Planverfasser:

VbB

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T. 0721 – 831030
F. 0721 – 8310399
mail@planer-ka.de

VEP

Architekturbüro Müller + Huber
Raiffeisenstraße 9
77704 Oberkirch
T. 07802 – 70 44 0
F. 07802 – 70 44 400
info@architektur-buero.de

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	5
3.2.1	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	5
3.2.2	Artenschutz	7
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	7
3.4	Eigentumsverhältnisse	7
3.5	Belastungen	8
3.5.1	Altlasten	8
3.5.2	Immissionsschutz	8
4.	Planungskonzept	8
4.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.5	Einkaufswagenboxen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports	10
4.6	Erschließung	10
4.6.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
4.6.2	Motorisierter Individualverkehr	10
4.6.3	Ruhender Verkehr	10
4.6.4	Geh- und Radwege	10
4.6.5	Ver- und Entsorgung	11
4.6.6	Energiekonzept	12
4.7	Gestaltung	12
4.7.1	Dächer	12
4.7.2	Fassaden	13
4.7.3	Werbeanlagen	13
4.7.4	Unbebaute Flächen, Abfallbehälterstandplätze, Einfriedungen	13
4.8	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	13
4.8.1	Grünordnungsplan, Pflanzungen	13
4.8.2	Eingriff in Natur und Landschaft	13
4.8.3	Minimierungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	14
4.8.4	Artenschutz	15
4.9	Schallschutz	15
4.10	Klimaschutz	15
4.11	Klimaanpassung	16
5.	Umweltbericht	16
6.	Sozialverträglichkeit	16
7.	Statistik	16
7.1	Flächenbilanz	16
7.2	Geplante Bebauung	16
7.3	Bodenversiegelung	17
8.	Kosten	17
9.	Durchführung	17

B.	Hinweise (beigefügt)	18
1.	Versorgung und Entsorgung.....	18
2.	Entwässerung / Wasserschutzgebiet	18
3.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	19
4.	Baumschutz	19
5.	Altlasten	19
6.	Erdaushub / Auffüllungen	20
7.	Private Leitungen.....	20
8.	Barrierefreies Bauen.....	20
9.	Erneuerbare Energien	21
10.	Artenschutz.....	21
11.	Begrünung	21
12.	Artenliste.....	21
13.	Dachbegrünung und Solaranlagen.....	22
14.	Abfallentsorgung.....	22
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.....	23
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	23
2.	Art der baulichen Nutzung	23
3.	Maß der baulichen Nutzung	23
3.1	Gebäudehöhe GH	23
3.2	Grundfläche	23
4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	24
5.	Einkaufswagenboxen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports	24
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
6.2	Ausgleichsmaßnahmen	24
6.2.1	Entsiegelung des Schotterwegs	24
6.2.2	Dachbegrünung	24
6.3	Ersatzmaßnahmen	25
6.3.1	Entwicklung einer Fettwiese	25
6.3.2	Anlage einer Feldhecke.....	25
6.3.3	Anlage einer Ligusterhecke	25
6.3.4	Pflanzung von Bäumen	26
II.	Örtliche Bauvorschriften	27
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	27
1.2	Fassaden	27
2.	Werbeanlagen und Automaten.....	27
3.	Unbebaute Flächen, Abfallbehälterstandplätze, Einfriedungen	28
4.	Außenantennen	28
5.	Niederspannungsfreileitungen.....	28
6.	Niederschlagswasser	28
III.	Sonstige Festsetzungen	29
IV.	Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung	30
	Unterschriften.....	33
	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP),.....	34

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Ein wichtiges Planungsziel der Stadt Karlsruhe besteht in der Sicherung und Stärkung der Lebensmittel-Nahversorgung in den Ortsteilen. Vor diesem Hintergrund wird im Stadtteil Hohenwettersbach die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs angestrebt. Aufgrund der für ein solches Vorhaben erforderlichen Lage und Grundstücksgröße kommt als einziger Standort in Hohenwettersbach ein insgesamt ca. 6.570 m² großes Vorhabengrundstück an der Kreisstraße K 9652 (Spitalhof) am westlichen Ortseingang in Betracht.

Große Teile des Plangebiets waren bislang Bestandteil der Golfplatzanlage Batzenhof. Für die Zufahrt und die Geländemodellierung werden insgesamt ca. 709 m² große Teilflächen des städtischen Flurstücks Nr. 64012 beansprucht. Das gesamte Vorhabengrundstück wird im Einvernehmen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Karlsruhe als Fläche für einen Nahversorgungsstandort entwickelt.

Vorhabenträger ist die STM Zweite Verwaltungs-GmbH, Karlsruhe, vertreten durch ihre Geschäftsführerin B. Karcher. Als Betreiber der Nahversorgungseinrichtung ist die Fa. Netto Marken-Discount GmbH vorgesehen, deren Plankonzept einen eingeschossigen Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² umfasst. Auf dem geplanten Kundenparkplatz werden ca. 61 Stellplätze nachgewiesen. Die Zu- und Abfahrt für den Kunden- und Anlieferverkehr erfolgt von Norden über das derzeitige Flurstück Nr. 64012.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Vorhaben greift in eine im Regionalplan dargestellte Grünzäsur ein und widerspricht insofern den Zielen der Raumordnung. Mit Blick auf die hohe Bedeutung, welche das Vorhaben zur Sicherung der wohnortnahen Lebensmittelversorgung hat, ist der Abschluss eines raumordnerischen Vertrags zwischen dem Regionalverband mittlerer Oberrhein (RVMO) und der Stadt Karlsruhe erfolgt. Gemäß diesem Vertrag wird zur Kompensation des Eingriffs in die Grünzäsur auf die Entwicklung von ca. 0,6 ha nördlich der Straße „Wieselweg“ am Nordostrand des Stadtteils verzichtet. Diese Fläche wird bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplans in den benachbarten regionalen Grünzug eingegliedert.

Das Plangebiet ist im FNP als Sonderbaufläche dargestellt. Gemäß Einzelhandelserlass Baden - Württemberg sind auch die Zweckbestimmung (Einzelhandel / Nahversorgung) und die maximal zulässige Verkaufsfläche von 800 m² aufgeführt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich, lag ursprünglich im Geltungsbereich des mittlerweile rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) „Golfanlage Batzenhof“ und wird nun als VbB „Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)“ entwickelt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) umfasst eine Fläche von ca. 8.500 m² und liegt im Westen des Karlsruher Stadtteils Hohenwettersbach zwischen der Autobahn A8 und der Kreisstraße K 9652 (Spitalhof) im direkten Anschluss an die Bebauung des heutigen westlichen Ortsrandes. Der Geltungsbereich umschließt öffentliche Verkehrsflächen, die zwar im Zuge der Planung verändert werden sollen, aber selbst nicht zum Vorhaben gehören. Das Vorhabengrundstück umfasst einen ca. 6.570 m² großen Teilbereich des Geltungsbereichs des VbB.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

3.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände des Vorhabengrundstücks fällt topografisch in nordwestliche Richtung ab. Es handelt sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche; außer einer Baumgruppe auf dem städtischen Flurstück Nr. 64012 im Nordosten des Geltungsbereichs gibt es keinen nennenswerten Gehölzbestand.

Die Bodenbeschaffenheit wurde im Rahmen eines gesonderten Bodengutachtens (Kärcher Ingenieursgesellschaft mbH, Weingarten / Baden, 03.02.2015) insbesondere hinsichtlich ihrer Versickerungsfähigkeit für das unbelastet anfallende Niederschlagswasser untersucht. Die folgende Bodenbeschaffenheit wurde ermittelt:

Geologischer Überblick

Unter bindigen Deckschichten in Form von Lösslehm folgen oberflächennah verkarstete Kalksteine des Oberen und Mittleren Buntsandsteins.

Untergrundaufbau

Zur Erkundung des Bauwerksstandortes wurden an fünf örtlich festgelegten Stellen Baggerschürfen ausgeführt. Ihre Lage ist Anlage 1 [zum Bodengutachten] zu entnehmen. Die Ergebnisse sind in Anlage 2 [zum Bodengutachten] dargestellt.

Das Gelände ist mit ca. 20 - 30 cm Oberboden (Ackerboden) bedeckt. Die Mächtigkeit kann durch örtliche Auffüllungen auch höher liegen. In Schürfe 5 wurden 60 cm festgestellt. Darunter folgen Lösslehmschichten in Form schluffiger Tone und toniger Schluffe. Die Konsistenz der bindigen Schichten ist überwiegend steif oder weich-steif. Halbfeste Böden treten nur untergeordnet auf. Unterhalb von etwa 1,5 - 2,5 m Tiefe beginnt der Übergang in die Verwit-

terungszone mit plastischem Ton, der teils Steine enthält und i.a. steife bis halbfeste Konsistenz aufweist. Fels wurde nicht angetroffen.

Bodenmechanische Kennwerte

Die angetroffenen Böden sind von früheren Untersuchungen an vergleichbaren Böden im Nordschwarzwald ausreichend genau bekannt. Somit konnten die in nachfolgender Tabelle zusammengestellten charakteristischen Kennwerte auf der Grundlage der qualifizierten Bodenansprache festgelegt werden. Bei diesen Werten handelt es sich um Erfahrungswerte.

Bodenart	Auffüllung	Ton, schluffig, Schluff, tonig Lössehm	Ton, Steine, Rötton
Konsistenz/Lagerung/Härte	-	steif	steif - halbfest
Bodengruppe nach DIN 18196	GW/GU	TL/TM	TA/GT**
Bodenklasse nach DIN 18300	3 - 4	4 - 5	5 (6)
Frostempfindlichkeit (ZTVE)	F 1 - F 3	F 3	F 3
Wichte γ/γ' [kN/m ³]	20/11	20/11	21/12
Reibungswinkel φ_k [°]	30 - 35	25	25 - 30
Kohäsion c_k [kN/m ²]	-	7	5 - 10
Steifemodul $E_{s,k}$ [MN/m ²]	30 - 50	8	20 - 50

In der Zeile „Frostempfindlichkeit“ definiert F 2 einen gering bis mittel frostempfindlichen und F 3 einen hoch frostempfindlichen Boden. Die Lösslehme und Stein-Ton-Gemische reagieren sensibel auf Wassergehaltsschwankungen und gehen bei Wasserzutritt rasch in Bodenklasse 2 „fließende Bodenarten“ über.

Die organoleptische Ansprache ergab keine Anhaltspunkte für Verunreinigungen des Untergrundes an den Untersuchungsstellen. Eine chemische Untersuchung ist daher nicht Gegenstand dieses Berichts

Erdbebenzone

Das Baugelände befindet sich gemäß den Angaben des Landeserdbebenendienstes Baden-Württemberg und der DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 1. Den entsprechenden Nachweisen sind die Untergrundklasse Rund die Baugrundklasse C zugrunde zu legen.

Geothermie

Gemäß den [dem Bodengutachten] beigefügten Unterlagen des LGRB Informationssystems Oberflächennahe Geothermie liegen im Baugelände keine Gründe für eine Nutzungseinschränkung der oberflächennahen Geothermie mittels Erdwärmesonden vor. Es ist mit einer guten Effizienz der Erdwärmesonden zu rechnen.

Grundwasserverhältnisse

Grundwasser ist erst in größerer Tiefe zu erwarten. Sickerwasser kann allerdings in beliebiger Tiefe auftreten. Der zu erwartende Sickerwasseranfall ist i.a. gering. Da nur die Fundamente in den Untergrund einbinden, hat das

Grund- oder Schichtwasser voraussichtlich keinen entscheidenden Einfluss auf die Bebauung. Er ist aber für die Anlage der Baugrubenböschung im Süden und die Tragfähigkeit des Erdplanums maßgebend. Nasse, auf Schichtwasser hindeutende Böden wurden im Südteil in den Schürfen 1 und 2 festgestellt, ab ca. 2,5 - 3, 7 m Tiefe.

Versickerfähigkeit

Das Bauwerk bindet in den gering durchlässigen Baugrund ein. Stauwasser oder zusickerndes Niederschlagswasser kann nur in sehr geringem Umfang in den gewachsenen Baugrund absickern. Es ist daher grundsätzlich mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, sind Schichten des Untergrundes für eine technische Versickerung geeignet, deren Durchlässigkeitsbeiwert bei Wassersättigung im Bereich zwischen $kt=1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6} \text{m/s}$ liegt. Im Plangebiet sind Durchlässigkeitsbeiwerte von $kt=1 \cdot 10^{-8}$ zu erwarten, sodass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

3.2.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit wurde in Abstimmung mit den Behörden im Zuge des Umweltberichts vom Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe geklärt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass durch die Umsetzung der Planung nach gutachterlicher Beurteilung keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden, sofern die eventuell notwendige Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt. Dies wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Vorhabengrundstück wird heute weitgehend als Teil der großen zusammenhängenden Ackerfläche zwischen der Kreisstraße und der Lindenstraße landwirtschaftlich genutzt. Die das Vorhabengrundstück umgebenden Ackerflächen werden zum überwiegenden Teil von der Golfplatznutzung beansprucht. Nur in einem Abschnitt südwestlich des Vorhabens bleibt die landwirtschaftliche Nutzung auch künftig bestehen. Die Zufahrt zu diesen Flächen von der Kreisstraße aus wird im VbB „Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)“ festgesetzt und ist auf der städtischen Parzelle Flurstück Nr. 64012 neu herzustellen.

Nördlich des Spitalhofs befindet sich der Hohenwettersbacher Friedhof. Bei der vorhandenen Ortsrandbebauung östlich des Plangebiets handelt es sich um zweigeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet wurde ein separates Flurstück von der Ackerparzelle Flurstück Nr. 64050 abgetrennt und als neues Flurstück Nr. 64050/1 gebildet. Der Vorhabenträger hat das neugebildete Flurstück 64050/1 erworben. Vorhaben-

grundstück und Markt sollen vom Vorhabenträger an den Marktbetreiber verpachtet werden. Das der Ackerparzelle Flurstück Nr. 64050 vorgelagerte Flurstück Nr. 64012 wird vom Vorhabenträger teilweise erworben, der weiterhin für öffentliche Verkehrsflächen benötigte Teil verbleibt in städtischem Eigentum.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf Altlastenverdacht.

3.5.2 Immissionsschutz

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim vom 18.07.2015). Darin wurde geprüft, welche Auswirkungen durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes auf das Plangebiet einwirken und welche Geräuscheinwirkung auf die nächstliegende schutzwürdige Bebauung entsteht. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten werden (Näheres unter Punkt 4.9).

4. Planungskonzept

Der als eingeschossiger Bau mit Flachdach geplante Lebensmittelmarkt wird auf der Südwesthälfte des Plangrundstücks errichtet. Zwischen dem Marktgebäude und der am westlichen Ortsrand vorhandenen Bebauung liegt der künftige Kundenparkplatz mit Einkaufswagenboxen. Die Anlieferung erfolgt auf der Südwestseite des Marktgebäudes. Der Markt umfasst max. 800 m² Verkaufsfläche. Die geplanten Gebäudegrundflächen und die befestigten Flächen ergeben sich aus der Flächenaufstellung auf Seite 42 (Anlagen).

Aufgrund des deutlichen Geländeanstiegs in südwestliche Richtung werden die Parkplatzflächen durch Aufschüttung angebösch, während das Marktgebäude durch Geländeabgrabung in den Hangverlauf eingepasst wird.

Die Erschließung des künftigen Marktgrundstücks erfolgt über die Flächen des bisherigen Flurstücks Nr. 64012. Auf den in städtischem Eigentum verbleibenden Restflächen wird auch die Erschließung der südwestlich des Vorhabens liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen planungsrechtlich gesichert (siehe Plan).

Die Grundstücksflächen, welche weder durch das Marktgebäude, noch durch Parkplatz- oder Zufahrtsflächen beansprucht werden, sind im VbB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzgebot festgesetzt und entsprechend zu begrünen. Das Vorhaben wird auf diese Weise in Richtung des angrenzenden Gebäudebestands am „Spitalhof“ und des künftigen Golfplatzes wirksam eingegrünt.

4.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Das Baurecht wird über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB geschaffen. Der VEP (siehe Anlage) wird mit Ausnahme der Ein-

teilung der Räume und der Möblierung Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche inklusive Backshop von max. 800 m² sowie betriebsbezogene Nebenanlagen wie Lagerflächen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen und einen Bereitstellungsplatz für Abfallbehälter im Bereich der Zufahrt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Grundfläche des Marktgebäudes, die maximale Höhe des Erdgeschoss- Fertigfußbodens (EFH), und die Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der EFH und der Oberkante Flachdach-Attika.

Die maximal zulässige Grundfläche für das Marktgebäude wird im zeichnerischen Teil mit 1.400 m² festgesetzt. Das entspricht für das Gebäude einer GRZ von ca. 0,37, was - unter dem für ein allgemeines Wohngebiet durch die Obergrenzen des § 17 BauNVO vorgesehenen Wert von 0,4 liegt.

Durch Stellplätze und den dazugehörigen Zufahrten, der Anlieferung und den Nebenanlagen darf diese Grundfläche um maximal 2.600 m² überschritten werden. Dies entspricht einer GRZ von 1,0 und übersteigt damit die Obergrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO, der hierfür erst einmal eine Versiegelung bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässt. Im Bebauungsplan kann jedoch hiervon abgewichen werden. Dies ist bei der vorliegenden Planung verträglich, da der zu versiegelnde Grund umgeben ist von nicht überbaubaren Flächen, die begrünt werden sollen und im zeichnerischen Teil als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. So beträgt die Versiegelung des Vorhabengrundstücks insgesamt nur verträgliche 60 %. Dadurch wird sichergestellt dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ermöglicht die Umsetzung des geplanten Lebensmittelmarktes sowohl unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen als auch der Belange des Orts- und Landschaftsbilds. Hier wird insbesondere der städtebaulichen Situation am Ortseingang mit angrenzender Bestandsbebauung Rechnung getragen. Mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien darf die Gebäudehöhe bis 2,00 m über Oberkante Attika überschritten werden, dabei sind die Anlagen um das Maß ihrer Höhe von der jeweiligen Gebäudeaußenwand abzurücken.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung handelt es sich um Maximalwerte, die durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden können.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

4.5 Einkaufswagenboxen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports

Aus Gründen eines geordneten Erscheinungsbildes und zur Reduktion von Lärm sind Einkaufswagenboxen nur überdacht innerhalb überbaubarer Flächen zulässig (s. VEP: Lage unter dem Vordach). Fahrradstellplätze und weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und der Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen bzw. Carports sind zur Umsetzung des geplanten Parkierungskonzeptes nicht erforderlich und werden daher ausgeschlossen.

4.6 Erschließung

4.6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In ca. 420 m fußläufiger Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Hohenwetttersbach Rathaus“ und in ca. 315 m die Bushaltestelle „Taglöhnergärten“. Beide Haltestellen werden z.Z. von den KVV-Buslinien 24 und 44 angefahren. Zusätzlich soll eine neue Bushaltestelle direkt vor dem geplanten Markt die Erreichbarkeit für möglichst weite Teile der Bevölkerung sichern.

4.6.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt vom Spitalhof.

4.6.3 Ruhender Verkehr

Die für das Vorhaben erforderlichen PKW-Stellplätze werden - ebenso wie die erforderlichen Fahrradabstellplätze - in den Außenanlagen des Marktgrundstücks nachgewiesen (siehe VEP).

4.6.4 Geh- und Radwege

Der auf der Südseite der Straße „Spitalhof“ vorhandene Gehweg endet nach der bestehenden Wohnbebauung und könnte bis zum künftigen Markt-Zugang verlängert werden. Allerdings ist dieser südliche Gehweg in der Ortslage schmal und durch verschiedene Treppeneinbauten abschnittsweise zusätzlich verengt; die Begehbarkeit ist insofern eingeschränkt und gefährlich, sobald die Passanten auf die Straße ausweichen müssen.

Deshalb ist geplant, die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgers über den nördlich des Spitalhofs verlaufenden, ausreichend ausgebauten Gehweg zu sichern. Die Passanten sollen die Kreisstraße auf Höhe des Friedhofs überqueren um zur Bushaltestelle Richtung Ortsmitte / nach Karlsruhe und zum Marktzugang zu gelangen.

Um die Querung des Spitalhofs zu erleichtern und die Geschwindigkeit zu reduzieren wird die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

4.6.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Schmutzwasser:

Der Anschluss erfolgt an den öffentlichen SW-Sammler in der Straße „Spitalhof“. Die Bemessung der Grundleitungen muss nach DIN 1986-100, Stand Mai 2008, erfolgen.

Die Entwässerung innerhalb des Gebäudes und auf dem Grundstück muss im Trennsystem erfolgen.

In der Anlieferzone muss das Oberflächenwasser der LKW-Aufstellfläche aufgrund des zu erwartenden höheren Verschmutzungsgrades in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Der Abfluss in den öffentlichen SW-Kanal darf die Abflusskapazität des öffentlichen Sammlers nicht überschreiten und muss ggf. gedrosselt abgeleitet werden.

Regenwasser:

Der Anschluss erfolgt an den öffentlichen RW-Sammler in der Straße „Spitalhof“. Für das Gebiet besteht eine Einleitungsbegrenzung von $Q_{max} = 70 \text{ l/s}$. Das Niederschlagswasser muss entsprechend gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Regenwasserrückhaltung

Eine vorzuhaltende Rückhaltung ist nach den Vorgaben des DWA-A 117 auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis auszulegen. Die Ableitung ist über ein Drosselorgan auf die max. zulässigen Werte zu begrenzen. Eine erste Rückhaltung erfolgt über das extensiv begrünte Dach des Marktes. Da dies nicht ausreicht um den geforderten Drosselabfluss einzuhalten, wird eine Rückhaltemulde angelegt. Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist ebenfalls mittels eines Ableitungssystems in Richtung der im Nordosten gelegenen Grünfläche in die Rückhaltemulde mit einem Volumen von mind. $17,2 \text{ m}^3$ zu führen. Das Regenwasser wird von der Mulde über einen Drosselschacht auf 48 l/s gedrosselt in den öffentlichen RW-Sammler in der Spitalstraße eingeleitet wird.

Mittels eines Walls entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll verhindert werden, dass im Falle einer Überflutung, die im Osten angrenzenden Anlieger gefährdet werden und eindringendes Wasser Schäden an den Gebäuden verursacht.

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, muss der Verbleib des Grundwassers im Grundwasserleiter sichergestellt werden.

Ableitung Niederschlagswasser im Außengebiet

Das unbebaute Urgelände fällt von Südwesten nach Nordosten hin ab. Anhand der Fließweganalyse wurde die Fließrichtung des Oberflächenabflusses ermittelt. Derzeit fließt ein Teil des Oberflächenwassers in einen Geröllfang,

der das Wasser in den öffentlichen Kanal in der Straße „Spitalhof“ ableitet. Durch die geplante Baumaßnahme werden die Fließwege zu dem bestehenden Geröllfang unterbrochen, sodass ein neuer Geröllfang westlich des geplanten Marktes gesetzt werden muss. Der bestehende Geröllfang wird hinfällig.

Das Außengebietswasser, welches in Richtung der südwestlichen Grundstücksgrenze fließt, wird mittels einer Dammschüttung in Richtung des geplanten neuen Geröllfangs geleitet werden. Von da aus ist die Ableitung über einen neuen Kanal in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wird ebenfalls mittels einer Dammschüttung verhindert werden, dass Außengebietswasser auf das Grundstück abfließen kann. In weiterem Verlauf in Richtung Nordosten folgt das Außengebietswasser schließlich dem natürlichen Geländeverlauf.

4.6.6 Energiekonzept

Der geplante Lebensmittelmarkt wird voraussichtlich mit einer Gasbrennwerttherme ausgestattet. Diese soll unterstützt werden durch eine Wärmerückgewinnung aus der Abluft, sowie durch die Abwärme der Gewerbekälte (Kälteerzeuger). Auf dem Flachdach ist der Einbau einer Photovoltaikanlage geplant.

4.7 Gestaltung

4.7.1 Dächer

Im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation im Eingangsbereich zum Stadtteil Hohenwettersbach und aus Gründen der Umweltverträglichkeit ist das Vorhaben mit einem begrünnten Flachdach umzusetzen. Das Dach ist extensiv zu begrünen, was gleichzeitig der Regenwasser-Rückhaltung dient. Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind demnach z. B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichtetem verzinkten Stahlblechen, Blei- oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.

Dachaufbauten können die äußere Wirkung der Gebäude beeinträchtigen und sind deshalb abgesehen von den geplanten Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien und technisch notwendiger Anlagen für die Be- und Entlüftung, Heizung und Kühlung des Gebäudes unzulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

Ziel ist die Entwicklung einer ausdauernden Ruderalvegetation mit Elementen der Trockenrasen. Das nährstoffreiche, lehmige Bodenmaterial, das durch die Baumaßnahmen anfällt, eignet sich hierfür nur als untergeordnete Beimischung. Die initiale Anpflanzung von Arten der Trockenrasen hat sehr lückig zu erfolgen und ermöglicht so eine spontane Ansiedlung standortheimischer und -gerechter Arten.

4.7.2 Fassaden

Zugunsten des Siedlungsbildes sind für die Oberflächen nicht verglaste Fassadenabschnitte folgende Materialien zulässig: Putz, Holz, Klinker (auch „Riemchen“) und Naturstein. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig. Siehe hierzu die Darstellung in Anlage 2 und 3 VEP.

4.7.3 Werbeanlagen

Aus städtebaulich gestalterischen Gründen werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Abmessungen und ihrem Aufstellungsort eingeschränkt. 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 Festsetzungen gemäß C.II.2. sichern das vom Betreiber benötigte Außenwerbungskonzept unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind und das Erscheinungsbild des Plangebiets mit unangemessener Dominanz prägen könnten, werden als unzulässig festgesetzt.

4.7.4 Unbebaute Flächen, Abfallbehälterstandplätze, Einfriedungen

Um die Qualität des öffentlichen Raumes zu schützen, dürfen 5 m tiefe Zonen entlang öffentlicher Flächen nicht als Arbeits-, Abstell-, Lager- oder Abfallbehälterstandplätze genutzt werden.

Zugunsten eines „transparenten“ städtebaulichen Erscheinungsbildes der künftigen Marktanlage am Stadteileingang sind Einfriedungen unzulässig. Schranken sind ausnahmsweise zulässig.

4.8 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.8.1 Grünordnungsplan, Pflanzungen

Über die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die im Umweltbericht ermittelten grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen quantitativ gesichert (z.B. die Anzahl der zu pflanzenden Bäume). Die genaue Lage der Pflanzungen und weitere Ausführungsdetails sind dem Grünplan (Anlage 7 VEP) als verbindlichem Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans zu entnehmen.

4.8.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die aus der Planung resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht (Institut für Natur und Landschaft, Karlsruhe, Dezember 2017) ermittelt und zusammenfassend wie folgt beschrieben:

Erhebliche Auswirkungen hat die Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt. Die unversiegelten, ungestörten Bodenflächen sind von hoher Bedeutung (Wertstufe 3,66). Der erhebliche Eingriff in das Schutzgut Boden kann zum Teil nur schutzgutübergreifend ausgeglichen werden. Der Verlust an versickerungsfähigen Flächen greift erheblich in den Wasserhaushalt des Planungsgebiets ein.

Für die Schutzgüter Mensch und Landschaft besteht eine geringe Beeinträchtigung. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Fläche werden durch die Bebauung verändert. Dies führt jedoch nur zu geringen Veränderungen die zudem in unmittelbarer Nähe zur bereits vorhandenen Siedlungsstruktur stattfinden. Der Eingriff ist hier nicht erheblich.

Auf die Fauna und die lokalklimatische Situation hat die Planung lediglich geringe Auswirkungen. Derzeit wird der Großteil des Gebiets von einem Acker eingenommen. Weitere Biotoptypen sind Ausdauernde Ruderalvegetation, Einzelbaum, Schotterweg und Grasweg. Den Flächen kommt insgesamt eine geringe ökologische Bedeutung zu.

Das Gebiet dient Greifvögeln als Nahrungshabitat, Zugvögeln als potentieller Rastplatz und in Baumkronen nistenden Vögeln als potentielles Bruthabitat. Aufgrund der ökologischen Ausstattung der umliegenden Flächen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auf die Fauna auszugehen. Das Nahrungshabitat für Greifvögel ist nicht als essentiell einzustufen: Durch einen Wegfall der Flächen würden die betroffenen Vögel nicht derart beeinträchtigt werden, dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätten vollständig ihre Funktion verlören.

Die Bebauung verringert die Frischluftproduktion von Hohenwetttersbach nur unwesentlich. Sie stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation dar.

4.8.3 Minimierungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen sind im Planungsgebiet folgende Maßnahmen festgesetzt: Getrennte Lagerung von Oberboden und mineralischem Erdaushub, Wiederherstellung der Bodenfunktion nach Abgrabung und Aufschüttung.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen durch folgende Maßnahmen: Entwicklung einer Fettwiese, Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung und die Anlage einer Feldhecke als Sicht- und Lärmschutz entlang der Ostgrenze des Planungsgebiets für die Anwohner östlich des Planungsgebiets und als schutzgutübergreifender Ersatz für die Verminderung der Bodenfunktionen.

Die Anlage einer Hecke aus Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) hat als schutzgutübergreifender Ersatz für die Verminderung der Bodenfunktionen und als Blendschutz für die Besucher des geplanten Lebensmittelmarktes an der Ostgrenze des Planungsgebiets zu erfolgen.

Ebenfalls als schutzgutübergreifender Ersatz für die Verminderung der Bodenfunktionen sind im Bereich der geplanten Fettwiese, auf der im Nordwesten angrenzenden Ruderalvegetation und vereinzelt auf der geplanten Parkplatfläche insgesamt 29 Bäume zu pflanzen (26 auf der geplanten Fettwiese und 3 im Bereich des Parkplatzes).

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann das durch das Vorhaben entstehende bilanzielle

Defizit ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Überschuss von 20,75 Wertpunkten.

4.8.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass durch die Umsetzung der Planung nach gutachterlicher Beurteilung keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden, sofern die eventuell notwendige Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt. Aus Gründen des Artenschutzes sind für die Außenbeleuchtung nur insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

4.9 Schallschutz

Der schalltechnische Untersuchungsbericht (Ingenieurbüro Malo, Bad Dürkheim vom 18.07.2015) kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Wird die Nachbarbebauung als Allgemeines Wohngebiet eingestuft, so ist der Kundenverkehr auf dem Parkplatz (Parkieren Pkw, Rollen Einkaufswagen, Türschlagen etc.) im Tagzeitraum ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zulässig. Im Nachtzeitraum muss als Schallschutzmaßnahme der Markt in der Regel spätestens 21.30 Uhr geschlossen werden, sodass die Kunden das Gelände vor 22.00 Uhr wieder verlassen haben.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in dem vorliegenden Gutachten dokumentiert, entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

An allen gewählten Immissionsorten im Bereich der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung wird der geltende Immissionsrichtwert der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet im Tageszeitraum unterschritten, sofern die Fahrflächen des PKW-Parkplatzes asphaltiert werden und der Anlieferverkehr in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit von 6.00 Uhr bis 7.00 Uhr sowie von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Im Nachtzeitraum kann die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm durch ein Verbot von Anlieferverkehr sowie eine Beschränkung der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und geeignete Maßnahmen, die eine Nutzung des PKW-Parkplatzes nach 22.00 Uhr ausschließen, wie z. B. eine Schrankenanlage im Zufahrtsbereich, gewährleistet werden.

Da die den geplanten Lebensmittelmarkt anfahrenenden PKW und Lkw kein Verkehrsaufkommen erzeugen, welches im Sinne der Nr. 7.4 TA-Lärm zu einer Erhöhung des Verkehrslärms um mindestens 3 dB (A) führt, sind organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der auf die gewerbliche Nutzung entfallenden zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraums verzichtbar.

4.10 Klimaschutz

Den Belangen des Klimaschutzes wird im Rahmen der Planung durch einen kompakten Baukörper Rechnung getragen. Durch die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien schafft der Bauleitplan die pla-

nungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung klimaschonender Technologie. Im Durchführungsvertrag wird der Energiestandard vereinbart. Die aktuell gültige EnEV und deren Vorschriften werden eingehalten. Somit kann eine effiziente und sparsame Beheizung und Kühlung des Gebäudes erreicht und der Verbrauch fossiler Energieträger minimiert werden, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Klima vor Ort zu erwarten sind.

4.11 Klimaanpassung

Dem Klimawandel wird durch eine klimaangepasste Bauweise mit begrüntem Dach zur Verhinderung der Wärmeabsorption durch das Gebäude Rechnung getragen. Auch die Auswahl der zu pflanzenden Gehölzarten für eine nachhaltige Gebietsdurchgrünung berücksichtigt die prognostizierte Erderwärmung.

5. Umweltbericht

Die unter Ziffer 4.8.2 beschriebenen Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht (Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, Dezember 2017) dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung (Anlage).

6. Sozialverträglichkeit

Das Vorhaben soll die wohnortnahe Versorgung der Hohenwettersbacher Bevölkerung sichern. Kaufkraft wird vor Ort gebunden und Arbeitsplätze werden geschaffen. Der geplante Markt ist barrierefrei konzipiert mit kurzen Verbindungen zu bestehenden oder von der Stadt zu erstellenden ÖPNV-Anschlüssen und standortnahen Versorgungsangeboten.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Überbaubare Grundstücksfläche (Marktgebäude)	ca.	1400 m ²	16%
Grünflächen	ca.	2765 m ²	32%
Erschließung, Parkplatz, etc.	ca.	2401 m ²	28%
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1942 m ²	23%
Gesamtes Vorhabengrundstück	ca.	8508 m ²	100%

7.2 Geplante Bebauung

Marktgebäude (Geschossfläche)	ca. 1100	m ²
----------------------------------	----------	----------------

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	8508 m ²	100%
Derzeitige Versiegelung	ca.	1464 m ²	17%
Durch B-Plan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	5576 m ²	66%
davon begrüntes Dach	ca.	1200 m ²	

8. Kosten

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Umsetzung und die Kostenverteilung dieser Maßnahmen zwischen Vorhabenträger und der Stadt geregelt, nach dieser Vereinbarung trägt der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Kosten für bauliche Maßnahmen an Straßen, Gehwegen und Bushaltestellen mit Ausnahme des südlichen Gehwegs bleiben der Stadt. Ebenso die Kosten für den entsprechenden Verwaltungsaufwand der Stadt.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

¹ Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen, der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80 % der Grundstücksfläche) der Baugrundstücke sowie allen anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

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 städtische Müllabfuhr befährt keine Privatgrundstücke. Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

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

2. Entwässerung / Wasserschutzgebiet

Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tiefer liegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen des Vorhabenträgers selbst entsprechend zu schützen.

Die Entwässerung innerhalb des Gebäudes und auf dem Grundstück muss im Trennsystem erfolgen. Der Anschluss erfolgt an den öffentlichen SW-Sammler in der Straße „Spitalhof“. Die Bemessung der Grundleitungen muss nach DIN 1986-100, Stand Mai 2008, erfolgen. Der Abfluss in den öffentlichen SW-Kanal darf die Abflusskapazität des öffentlichen Sammlers nicht überschreiten und muss ggf. gedrosselt abgeleitet werden.

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Schicht- oder Quellwässer angeschnitten werden, muss der Verbleib des Grundwassers im Grundwasserleiter sichergestellt werden.

Versickerung

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, sind Schichten des Untergrundes für eine technische Versickerung geeignet, deren Durchlässigkeitsbeiwert bei Wassersättigung im Bereich zwischen $kt=1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ liegt. Im Plangebiet sind Durchlässigkeitsbeiwerte von $kt=1 \cdot 10^{-8}$ zu erwarten, sodass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist.

Wasserschutzgebiet

Bezüglich des Grundwassers sind für das Planungsgebiet keine Aussagen im Landschaftsplan getroffen. Wichtige Grundwasservorkommen in der Region liegen in der Rheinebene. Hydrogeologische Karten für diesen Raum wurden laut Auskunft des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg nicht erstellt. Die Ergiebigkeit des vorhandenen Grundwasserleiters wird mittels einer Erkundungsbohrung zwischen Stupferich und Thomashof, nahe der K 9654, festgestellt. Für diese Bohrung liegt bereits eine Erlaubnis der Wasserrechtsbehörde der Stadt Karlsruhe (Aktenzeichen Fr 692.222, 11.1.06) vor. Im Planungsgebiet liegt weder ein Wasserschutz- noch ein Überschwemmungsgebiet.

3. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten

(27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt 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 der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

4. Baumschutz

Bezüglich der Fällung von Bäumen 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 zu betrachten (Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. IS. 212), Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg, Landesabfallgesetz (LAbfG) vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 370), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGI IS. 502): zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I Nr. 10, S. 212), Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LbodSchAG) vom 14. Dezember 2004, geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815), Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007 – Az.: 25-8980.08M20 Land/3).

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.

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Recyclingmaterial sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und die vorläufigen Hinweise des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 - Az.: 25-8982.31/37 zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial 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. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

8. Barrierefreies Bauen

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

9. 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.

10. Artenschutz

Nach § 39 Satz 1 Absatz 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze grundsätzlich nur im Winterhalbjahr, d. h. vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden (sogenanntes zeitliches Fäll- und Rodeverbot).

11. Begrünung

Den Bauanträgen ist ein Begrünungsplan beizufügen. Dieser ist vor der Bauantragsstellung mit dem Gartenbauamt und dem Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen. Zur Aufwertung der Landschaft kann ein 1,5 m breiter Begleitstreifen an Feldhecke und Fettwiese als Übergang zur freien Landschaft mit später Mahd im Jahr und Blühstreifen und Blühinseln aus mehrjährigen autochthonen Pflanzen innerhalb der Fettwiese angelegt werden. Hierfür können folgende Arten verwendet werden: Feld-Thymian (*Thymus pulegioides*), Hornklee (*Lotus corniculatus*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesensalbei (*Salvia pratensis*).

12. Artenliste

Hochstämme

<u>Sorte (wiss. Name)</u>	<u>Bezeichnung im Plan</u>
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	P.a.
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	A.c.
Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)	S.d.

Blendschutzhecke

<u>Sorte (wiss. Name)</u>	<u>Bezeichnung im Plan</u>
Schwarzgrüner Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	L.v.
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	C.b.

Sichtschutzhecke

<u>Sorte (wiss. Name)</u>	<u>Bezeichnung im Plan</u>
Schwarzgrüner Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	L.v.

Feldhecke

Schattensaum

Feldahorn (*Acer campestre*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europ.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Holunder (*Sambucus nigra*)

Sonnensaum

Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Hundsröse (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*)

Bodendecker

Immergrün (*Vinca minor*), Besenheide (*Calluna vulgaris*) oder Besenginster (*Cytisus scoparius*). Bodendecker können durch Anlage einer Fettwiese ersetzt werden.

Wiesenansaat

Fettwiese (z.B. Rieger-Hofmann, Typ 02), Produktionsraum 6 „Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben“, Ursprungsgebiet 10 „Schwarzwald“ (gemäß MLR 2014). Alternativ zum Regiosaatgut kann auch vor Ort gewonnenes Saat- bzw. Pflanzgut verwendet werden.

Dachbegrünung

Zittergras (*Briza media*), Rot-Schwengel (*Festuca rubra*), Gewöhnlicher Dost (*Origanum vulgare*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)

13. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

14. Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt ausschließlich über die öffentliche Straße. Privatgrundstücke werden nicht befahren. Für den Restmüll besteht gemäß der Abfallsatzung der Stadt Karlsruhe eine Überlassungspflicht. Vom Amt für Abfallwirtschaft der Stadt Karlsruhe zu entsorgender Abfall ist am Tag und zum Zeitpunkt der Abholung innerhalb der gemäß Abfallsatzung der Stadt Karlsruhe vorgeschriebenen 15m von der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen.

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

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 9,12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S.357, berichtigt S.416) jeweils 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 Anlagen) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 BauNVO. Zulässig ist ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche inklusive Backshop von max. 800 m² sowie als betriebsbezogene Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrgassen, Einkaufswagenboxen und Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Gebäudehöhe GH

Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EFH) und der Oberkante Flachdach-Attika. Mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien darf die Oberkante Flachdach-Attika bis 2.00 m überschritten werden.

Die Anlagen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abrücken.

3.2 Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche wird im zeichnerischen Teil festgesetzt. Inklusive den Stellplätzen und den dazugehörigen Zufahrten, der Anlieferung und den Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO darf die Grundfläche max. 4.000 m² betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Einkaufswagenboxen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports

Einkaufswagenboxen und Einkaufswagen-Sammelflächen sind nur überdacht innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Fahrradstellplätze und weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen und der Fläche für Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Garagen bzw. Carports ist unzulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

6.1.1 Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub

Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleppen und zu lagern. Auf nicht bebauten Flächen ist der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abgrabungen und Aufschüttungen wieder aufzubringen und zu lockern.

6.1.2 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (1. Priorität: LED, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen) zu verwenden, wobei die Leuchten nach oben abgeschirmt sein müssen (Fokussierung des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche). Die Leuchtengehäuse müssen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur der Leuchten darf 60° C nicht überschreiten

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

6.2.1 Entsiegelung des Schotterwegs

Der nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht mehr benötigte Schotterweg im Nordosten des Planungsgebiets ist zurückzubauen. Die bodenfremde Wegbefestigung ist vollständig zu entfernen, gegebenenfalls sind Verdichtungen im Untergrund zu beseitigen und mit anfallendem ortseigenem Bodenmaterial der natürliche Bodenaufbau zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen wieder herzustellen. Die Fläche soll sich als ausdauernde Ruderalvegetation selbst begrünen und ist jeweils zusammen mit dem angrenzenden Grünstreifen der K 9652 zu mähen.

6.2.2 Dachbegrünung

Das Flachdach des Lebensmittelmarktes wird auf einer Fläche von ca. 1.160 m² mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die Bodenmächtigkeit hat mindestens 12 cm über der Drainschicht zu betragen. Zu verwenden ist nähr-

stoffarmes und skelettreiches Substrat. Die initiale Anpflanzung von Arten der Trockenrasen hat lückig zu erfolgen. Für die Anpflanzung ist naturraumtypisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Zu verwendende Pflanzenarten sind Zittergras (*Briza media*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Gewöhnlicher Dost (*Origanum vulgare*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ferner sind auch sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Siehe dazu auch die Hinweise, Ziffer 13.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 Zentimeter zu betragen.

6.3 Ersatzmaßnahmen

6.3.1 Entwicklung einer Fettwiese

Auf der Fläche mit dem Pflanzgebot 1 (PFG 1) gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil ist eine Fettwiese mittlerer Standorte durch Ansaat mit autochthonem Regiosaatgut aus dem Produktionsraum 6 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) (MLR 2014) zu entwickeln. Auszubringen sind die Samen von im Naturraum häufigen und zudem weit verbreiteten Wiesenarten. Die Fettwiese ist fachgerecht zu pflegen. Regelungen hierzu erfolgen im Durchführungsvertrag.

6.3.2 Anlage einer Feldhecke

Entlang der Ostgrenze des Planungsgebiets ist eine Feldhecke anzulegen (PGF2).

Es sind naturraum- und standorttypische Baum- und Straucharten aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu pflanzen. Es müssen überwiegend Sträucher gepflanzt werden. Es sind folgende Arten zu verwenden: Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hasel (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*). Anlage und Pflege der Hecke hat entsprechend der Handreichung „Anlage von Hecken und Pflege von Gehölzbeständen“ der LfU (1999) zu erfolgen.

6.3.3 Anlage einer Ligusterhecke

An der Ostgrenze des Planungsgebiets ist eine Hecke aus Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzulegen. Zu verwenden sind Sträucher aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) (BREUNIG & al. 2002) (PGF3).

6.3.4 Pflanzung von Bäumen

Im Bereich der geplanten Fettwiese, auf der im Nordwesten angrenzenden Ruderalvegetation und vereinzelt auf der geplanten Parkplatzfläche sind insgesamt 29 Bäume zu pflanzen (26 auf der geplanten Fettwiese und 3 im Bereich des Parkplatzes). Es sind einheimische Baumarten, Hochstämme (3 x verpflanzt) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, entlang der Straße Spitalhof mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu verwenden, die aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, siehe BREUNIG & al. 2002) stammen.

Für alle Baumpflanzungen auf sonst befestigten Flächen sind Baumpflanzgruben von mind. 12 m³ Größe und 1,50 m Tiefe vorzusehen. Auf Auffüllungsstandorten sind die Baumgruben mindestens 50 cm tiefer als das ursprüngliche Niveau auszuheben, aber ebenfalls mindestens 1,50 m tief.

Für die Baumpflanzungen sind offene Baumscheiben von mind. 2,0 m x 2,0 m vorzusehen.

Geringe Abweichungen vom zeichnerisch festgesetzten Standort sind ausnahmsweise zulässig, um den notwendigen Abstand von Leitungen und Kanälen einhalten zu können.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer.

Dacheindeckungen sind nur aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden. Nicht zulässig sind demnach z. B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichtetem verzinkten Stahlblechen, Blei- oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.

Dachaufbauten sind grundsätzlich nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, soweit sie nicht mehr als 2,0 m über die Oberkante der Attika hinausragen. Ausgenommen sind auch technisch notwendigerweise über die Dachhaut hinausragende Teile von Anlagen zu Be- und Entlüftung, Heizung und Kühlung. Geräte, die jeweils größer als 2 m³ sind, müssen jedoch innerhalb des Baukörpers untergebracht werden.

Für untergeordnete Bauteile und Vorbauten (z.B. die Überdachung der Anlieferung) und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

1.2 Fassaden

Fassaden sind gegliedert auszubilden gemäß Anlagen 2 und 3 VEP (Schnitte).

Für die Oberflächen nicht verglaster Fassadenabschnitte sind folgende Materialien zulässig: Putz, Holz, Klinker (auch „Riemchen“) und Naturstein. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude auf der Fläche (Bezugsgrundfläche) zwischen der Oberkante Flachdach-Attika und den Fensteroberkanten unter Einhaltung folgender Festsetzungen zulässig:

- Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 4 m² und maximal 5 Stück innerhalb des Geltungsbereichs.
- Die Gesamtbreite pro Werbeanlage darf eine Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Die Position der Werbeanlagen ist auf die vertikalen Gliederungsachsen der Fassade abzustimmen. Zu Gebäudekanten ist ein seitlicher Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten

Entlang der südlichen Fassade des Gebäudes zur Landschaft hin sind Werbeanlagen generell unzulässig.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf mit der Oberkante von Werbeanlagen nicht überschritten werden.

Über die Werbeanlagen am Gebäude hinaus sind zulässig:

- Ein freistehender Pylon mit einer Gesamthöhe von maximal 6,50 m über Grund am Aufstellungsort und einer Breite von maximal 1,5 m (Proportion ca. 4: 1).
- Ein Pylon an der Einfahrt von 2 m Gesamthöhe über Grund am Aufstellungsort und 2 m Breite

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 zulässig.

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

3. Unbebaute Flächen, Abfallbehälterstandplätze, Einfriedungen

Private Flächen innerhalb von 5 m tiefen Zonen entlang öffentlicher Flächen dürfen nicht als Abfallbehälterstandplätze, Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen genutzt werden.

Einfriedungen sind unzulässig, mit Ausnahme einer Schranke im Ein-/ Ausfahrtsbereich.

4. Außenantennen

Für das Vorhaben ist nur eine Gemeinschaftsantenne oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Niederschlagswasser

Das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, Pkw-Stellplätze, Grünflächen, etc.) ist im Trennsystem in den öffentlichen Regenwasser-Sammler in der Straße „Spitalhof“ einzuleiten. Für das Gebiet besteht eine Einleitungsbegrenzung von $Q_{\max} = 70$ l/s. Der Niederschlagswasser-Abfluss ist entsprechend zu drosseln. Das Oberflächenwasser der LKW-Aufstellfläche ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Rückhaltung

Das für den Drosselabfluss erforderliche Retentionsvolumen ist nach den Vorgaben des DWA-A 117 auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis auszulegen. Ergänzend zur festgesetzten Mindestsubstratstärke des Gründachs ist hierfür eine Retentionsmulde gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil mit einem Mindestvolumen von 17,2 m³ bei einer Einstauhöhe von 30 cm herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sohle der Mulde ist mit einem Gefälle von ca. 1 % in Richtung des Drosselschachts und mit Böschungen mit einer Neigung von 1:2 auszubilden.

Ableitung Niederschlagswasser im Außengebiet

Das Außengebietswasser, welches in Richtung der südwestlichen Grundstücksgrenze fließt, ist mittels der im zeichnerischen Teil festgesetzten Walls zum Schutz gegen Oberflächenwasser in Richtung des geplanten neuen Geröllfangs zu leiten. Von da aus ist die Ableitung über einen neuen Kanal in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.

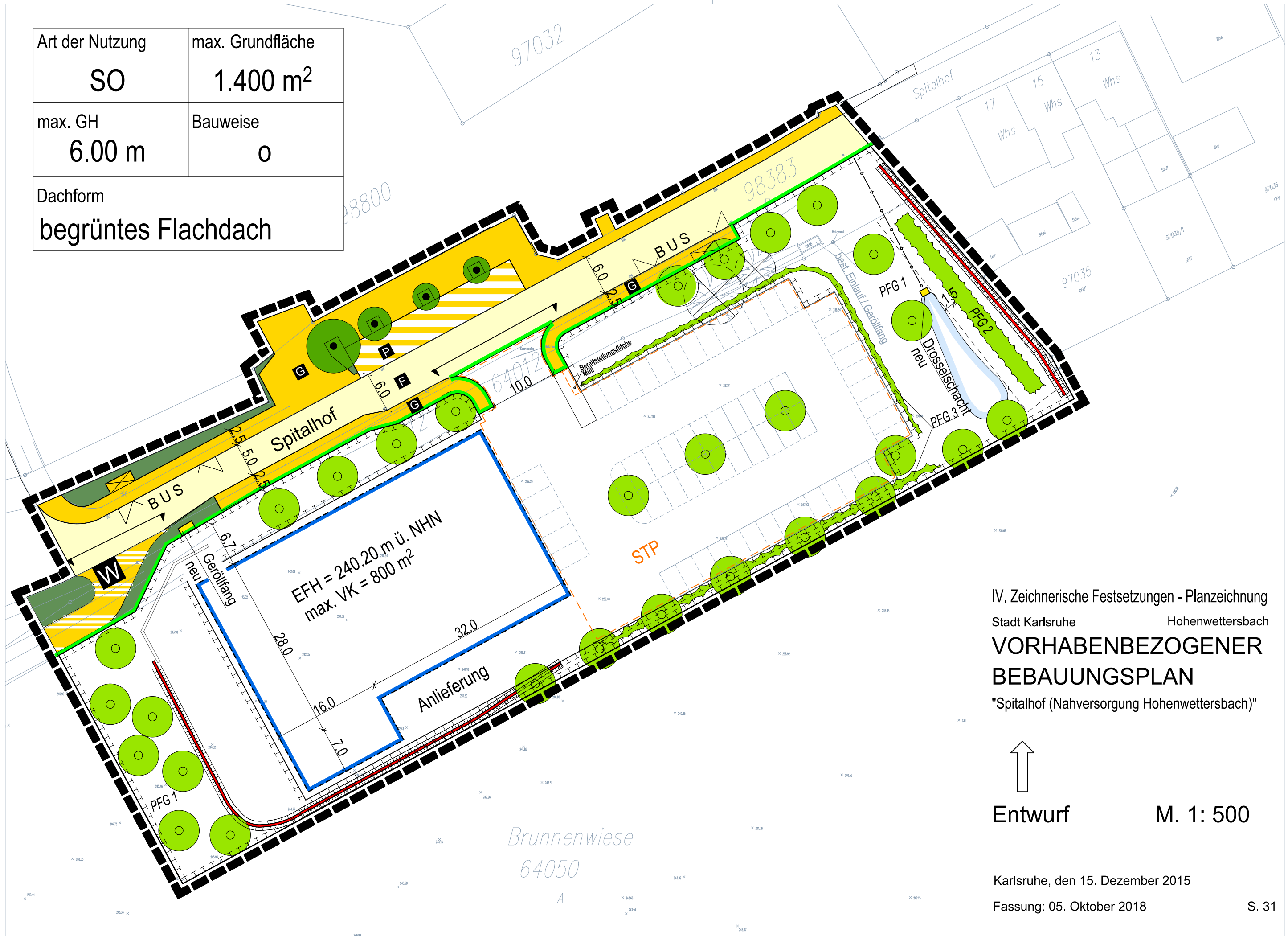
Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ist ebenfalls mittels des im zeichnerischen Teil festgesetzten Walls zum Schutz gegen Oberflächenwasser zu verhindern, dass Außengebietswasser auf das Grundstück abfließen kann.

III. Sonstige Festsetzungen

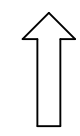
Die Anlage 1 – Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – ist – mit Ausnahme von Raumaufteilung und Möblierung - bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

IV. Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung

Art der Nutzung	max. Grundfläche
SO	1.400 m ²
max. GH	Bauweise
6.00 m	0
Dachform	
begrüntes Flachdach	



IV. Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung
 Stadt Karlsruhe Hohenwettersbach
**VORHABENBEZOGENER
 BEBAUUNGSPLAN**
 "Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)"



Entwurf

M. 1: 500

Karlsruhe, den 15. Dezember 2015

Fassung: 05. Oktober 2018

Zeichenerklärung

SO	Sondergebiet für den Einzelhandel (Nahversorgung)
VK	Verkaufsfläche
O	Offene Bauweise
EFH	Maximale Erdgeschoss - Fertigfußbodenhöhe (siehe Pläneinschrieb)
GH	Gebäudehöhe
	Baugrenze
STP	Fläche für Stellplätze
	Bereich für Ein- und Ausfahrten
	Straßenbegrenzungslinie
F G	Öffentliche Verkehrsfläche* F = Fahrbahn G = Gehweg
W	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
P	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parken
	Verkehrsgrün
PFG	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzgebot (PFG)
	Pflanzgebot Einzelbaum gem. Pflanzplan
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen
	Entfallender Bestandsbaum (Hinweis)
	Pflanzgebot Hecke / Sträucher gem. Pflanzplan
	Retentionsmulde, Volumen mind. 17.2 m³
	Wall zum Schutz gegen Oberflächenwasser, Höhe 50cm
	Geplante Niederschlagsentwässerung (nachrichtlich)
	Räumlicher Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan

* Die Aufteilung der öffentl. Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg ist nicht verbindlich und dient nur der Information.

IV. Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung

Stadt Karlsruhe

Hohenwettersbach

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)"



Entwurf

M. 1: 500

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	maximale Grundfläche
Gebäudehöhe	Bauweise
Dachform	



Stadtplanausschnitt

M 1 : 10.000

Karlsruhe, den 15. Dezember 2015

Fassung: 05. Oktober 2018

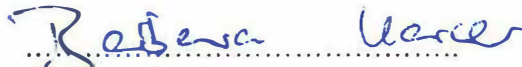
S. 32

Unterschriften

Vorhabenträger:

STM Zweite Verwaltungs-GmbH

Gfin. Barbara Karcher
Steinhäuserstraße 20
76135 Karlsruhe
T. 0721 – 82 82 90
F. 0721 – 82 82 99
info@wireka.de



Barbara Karcher

Planverfasser:

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T. 0721 - 831030
F. 0721 - 8310399
mail@planer-ka.de



(SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Lammstraße 7
76133 Karlsruhe



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Karlsruhe, den 15.12.2015
Fassung vom 5. Oktober 2018

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP),

bestehend aus

Übersicht / Bestand

Lageplan Lebensmittelmarkt S. 35

Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss S. 36

Grundriss Dachaufsicht / Grünplan S. 37

Entwässerung S. 38

Ansichten / Schnitte

Schnitt A-A und B-B S. 39

Ansicht von Nord-Ost S. 40

Ansichten Süd-Ost und Nord-West /
Schnitt C-C S. 41

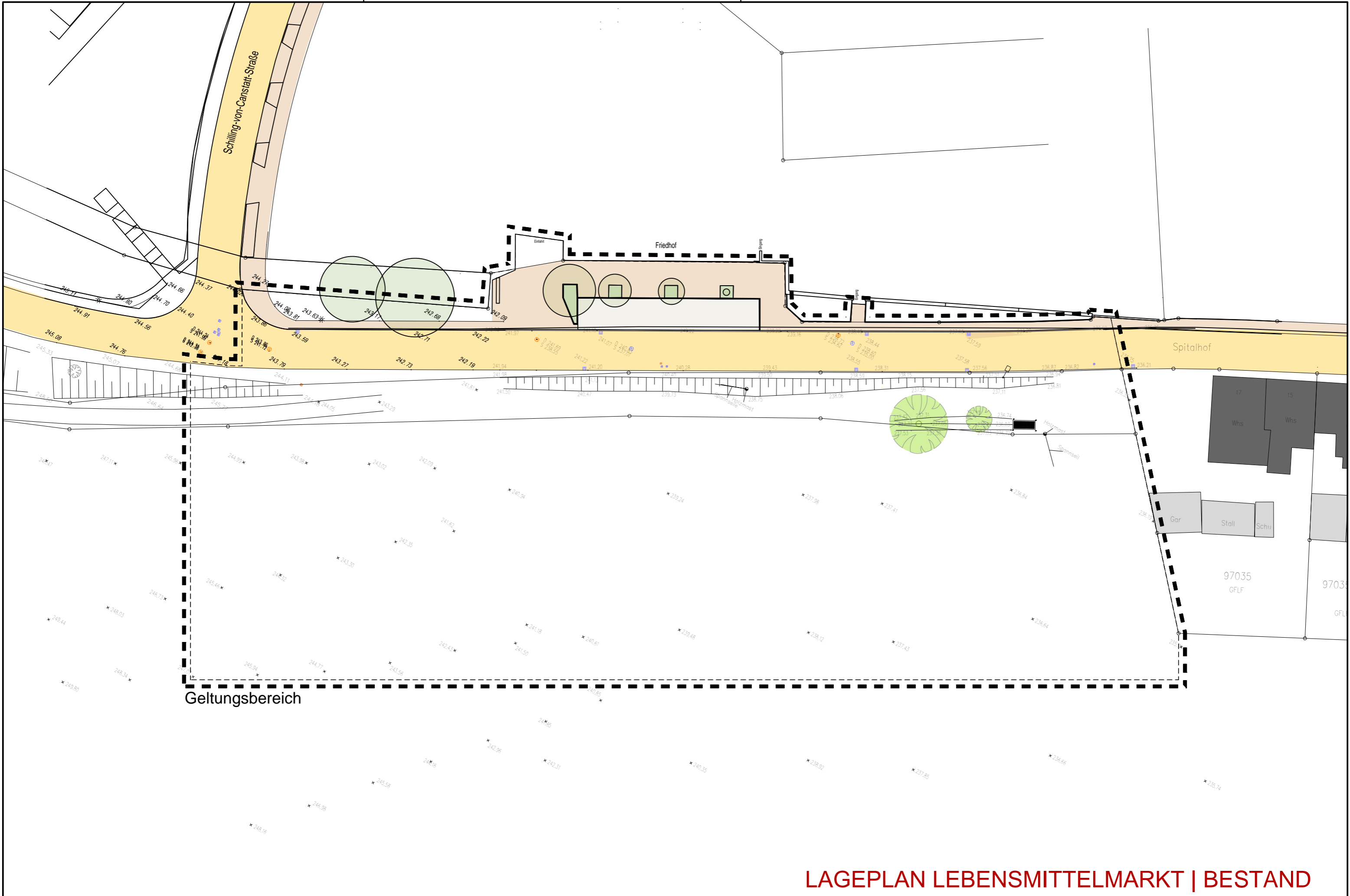
Flächenberechnungen

Netto-Grundflächen S. 42

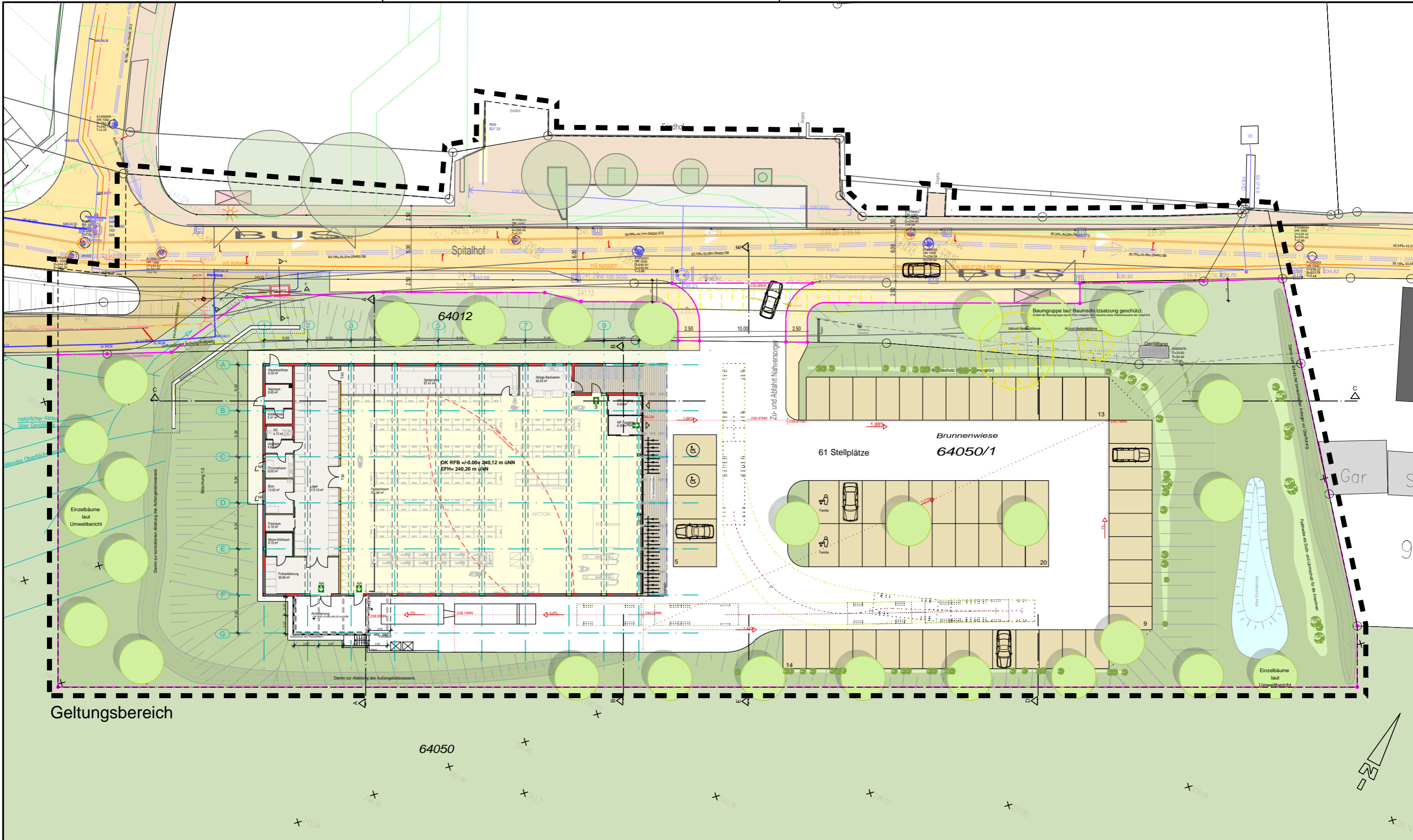
Stellplatznachweis

Stellplatznachweis KFZ S. 46

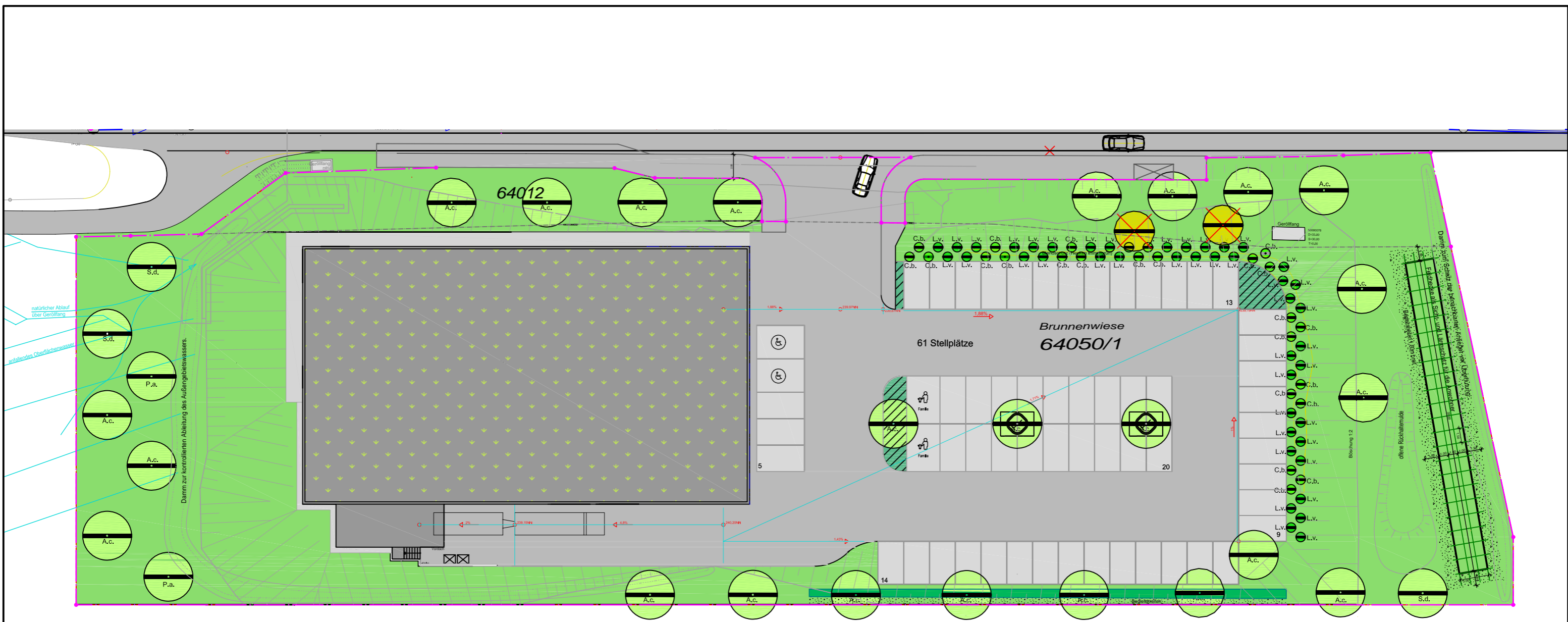
Stellplatznachweis Fahrräder S. 49



LAGEPLAN LEBENSMITTELMARKT | BESTAND



GRUNDRISS ERDGESCHOSS | VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Legende

- Hochstämme**
P.a. Prunus avium (Vogelkirsche) - H. 3xv mB StU14-16 2 St.
A.c. Acer campestre (Feldahorn) - H. 3xv mB StU 18-20cm 24 St.
entlang der Straße Spitalhof: - H. 3xv mB StU 20-25cm
S.d. Sorbus domestica (Spelerling) - H. 3xv mB StU14-16 3 St.
Herkunftsgebiet 7 "Süddeutsches Hügel- und Bergland"
- Hinwels**
Aufgrund des stark verdichtungsgefährdeten Bodens ist bei den Baumpflanzungen ein Bodenaustausch mit geeignetem Baumsustrat (z.B. Hauke Erden, Arboten) vorzusehen.
- Blendschutz-Hecke**
Pflanzabstand 2,00m, Reihenabstand 1,00m
- L.v. Ligustrum vulgare (Schwarzgrüner Liguster) C3I 60/100 34 St.
 - C.b. Carpinus betulus (Hainbuche) - vHei o.B. 100/125 21 St.

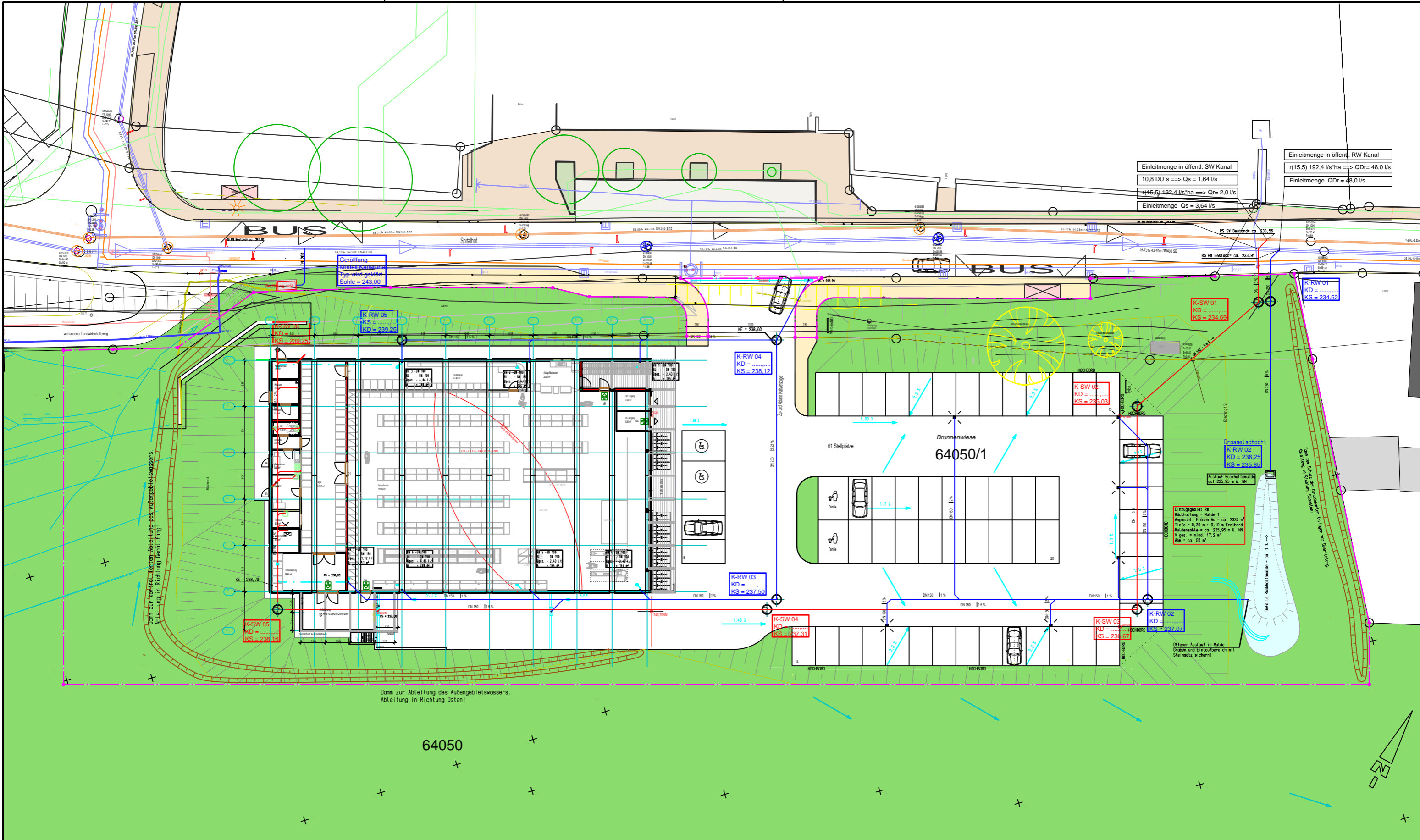
- Bodendecker (50 m² / 200 Stk)**
 Vinca minor (Immergrün), 4 St. / m²
- Wiesenansaat (ca. 2.600 m²)**
Fettwiese (z.B. Rieger-Hofmann, Typ 02), Ansaatstärke 3g / m², Produktionsraum 6, "Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben" Ursprungsgebiet 10 "Schwarzwald" (gemäß MLR 2014) Dreischürige Mahd mit Abräumen. Nach 8 Jahren Umstellung auf zweimalige Mahd mit Abräumen (Anfang Juni und Ende August). Keine Düngung.
- Dachbegrünung (ca. 1.230 m²)**
Das Flachdach ist durch eine sehr lückige initiale Anpflanzung von folgenden Arten zu begrünen, damit eine spontane Ansiedlung standortgerechter Arten möglich ist.
- Briza media (Zittergras)
 - Festuca rubra (Gewöhnlicher Rot-Schwingel)
 - Origanum vulgare (Gewöhnlicher Dost)
 - Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer)
 - Sedum album (Weißer Mauerpfeffer)

- Sichtschutzhecke, geschnitten (50 lfm / 150 Stk)**
1 Reihe, 3 Pflanzen pro Laufmeter
Abstand zu den Stellplätzen 1,00 m
- Ligustrum vulgare (schwarzgrüner Liguster) C3I 60/100
 - Saatgutmischung 08 Rieger-Hoffmann, Schmetterlings- und Wildbienen-saum, Mahd im Spätjahr
- Feldhecke (99 m² / 66 Stk)**
3 Reihen, Pflanzung jeweils in Gruppen von 3 oder 5 der gleichen Art, Pflanzabstand 1,50m, Reihenabstand 1,00 m
Abstand zur Grenze 2,00 m
- Schattensaum**
- Acer campestre - Feldahorn vHei 125-150 3 St.
 - Cornus sanguinea - Hartriegel vStr 5Tr 100-150 5 St.
 - Corylus avellana - Hasel vStr 5Tr 100-150 5 St.
 - Crataegus monogyna - Weiß-Dorn vStr 3Tr oB 100/150 3 St.
 - Euonymus europ. - Pfaffenhütchen vStr 3Tr 100-150 10 St.
 - Ligustrum vulgare - Liguster vStr 8Tr 100-150 5 St.
 - Sambucus nigra - Holunder Cr 3Tr 60-100 10 St.

- Sonnensaum**
- Rosa rubiginosa - Weinrose vStr 3Tr 100-150 10 St.
 - Rosa canina - Hundsrose vStr 3Tr 100-150 10 St.
 - Prunus spinosa - Schlehe C7,5 100-150 5 St.

- Abbruch**
- Gehölze Bestand

GRUNDRISS DACHAUFSICHT | GRÜNPLAN



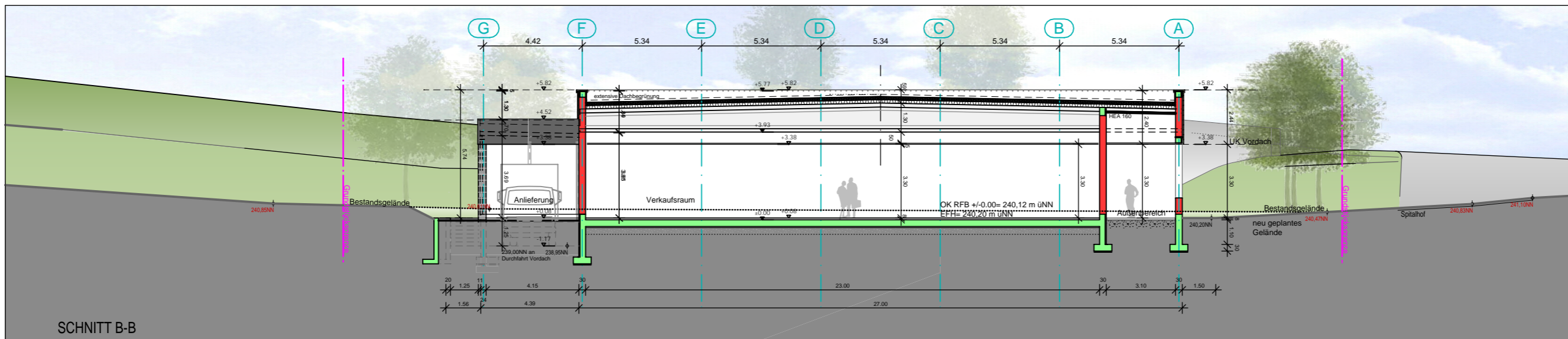
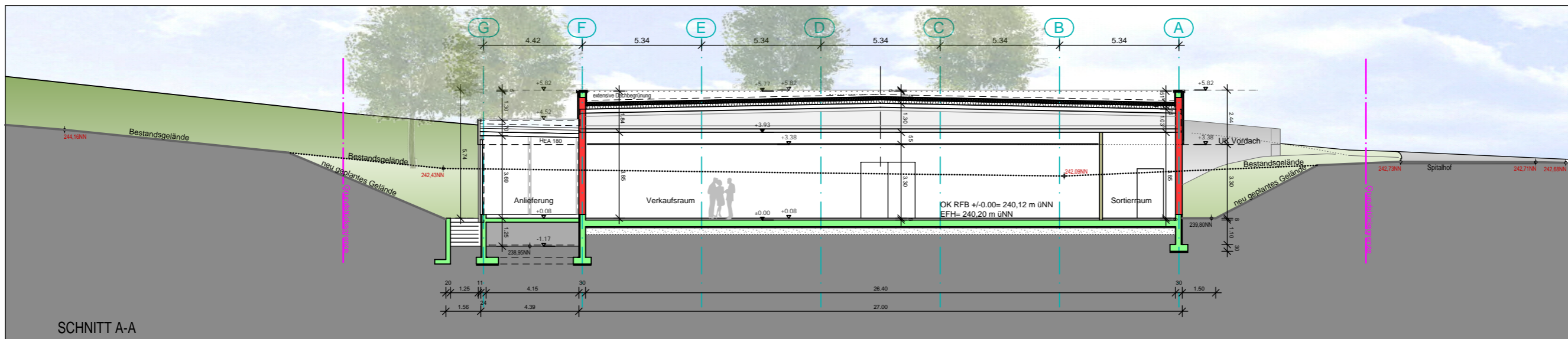
Einleitmenge in öffentl. SW Kanal
 10,8 DU's => Qs = 1,64 l/s
 r(15,5) 192,4 l/s*ha => Qr = 2,0 l/s
 Einleitmenge Qs = 3,64 l/s

Einleitmenge in öffentl. RW Kanal
 r(15,5) 192,4 l/s*ha => QDr = 48,0 l/s
 Einleitmenge QDr = 48,0 l/s

Damm zur Ableitung des Außengebietwassers.
 Ableitung in Richtung Geröllfang!

Damm zur Ableitung des Außengebietwassers.
 Ableitung in Richtung Osten!

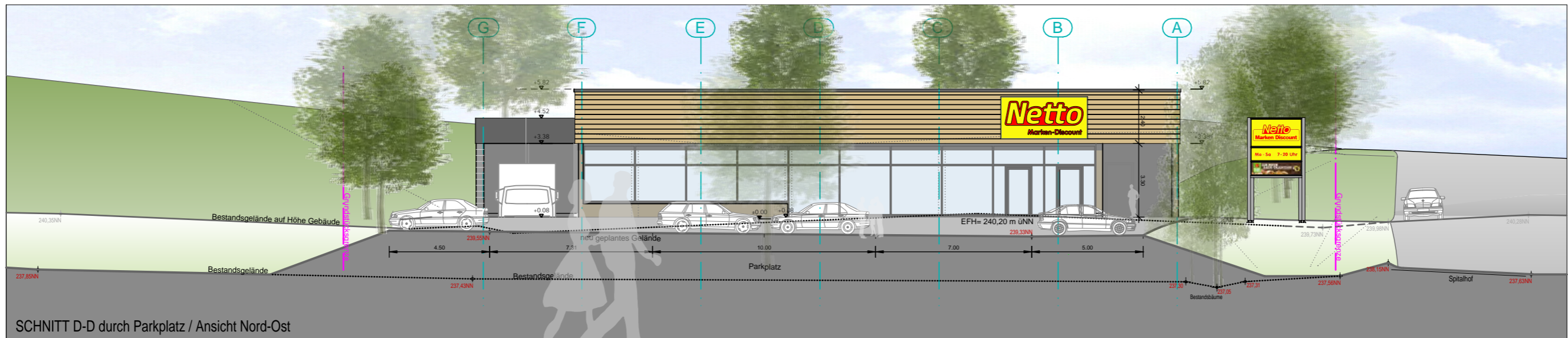
ENTWÄSSERUNG



SCHNITT A-A UND B-B



SCHNITT E-E durch Einfahrt / Ansicht Nord-Ost



SCHNITT D-D durch Parkplatz / Ansicht Nord-Ost

ANSICHT NORD-OST



MÜLLER + HUBER
ARCHITEKTURBÜRO

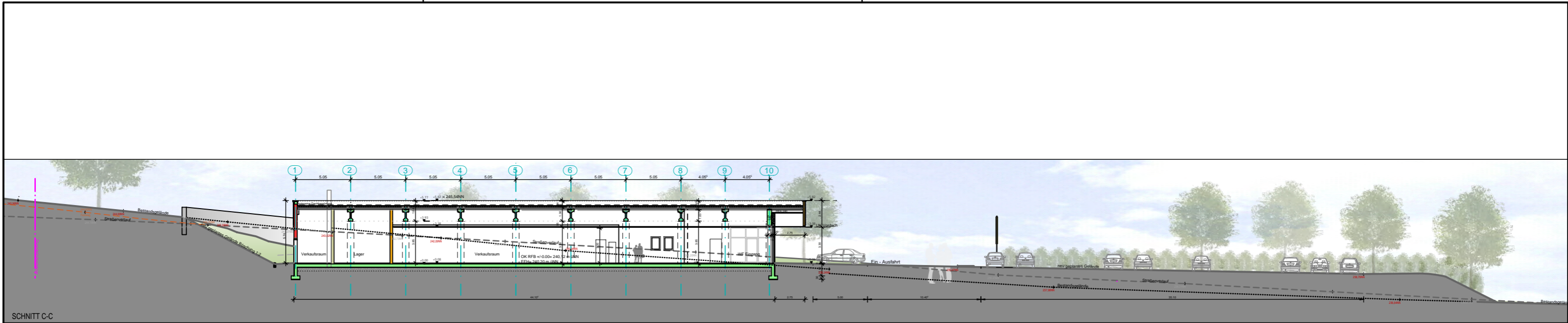
a_ 10963 | plot 519

datum 05.10.2018 / co | masstab 1 / 200

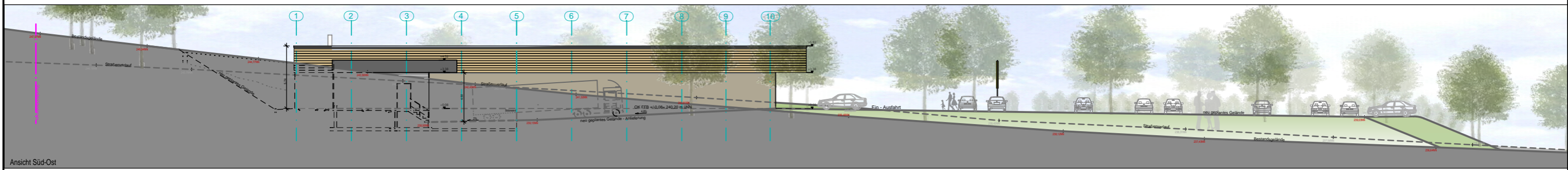
projekt 76228 Karlsruhe - Hohenwettersbach - Neubau Lebensmittelmarkts_40

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

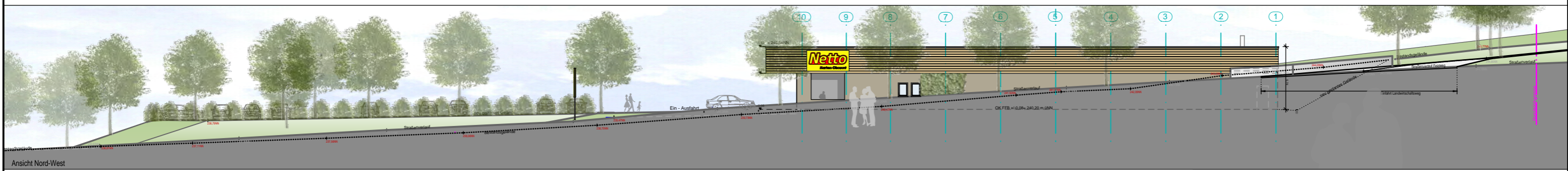
Allplan 2015



SCHNITT C-C



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West

ANSICHT SÜD-OST UND NORD-WEST | SCHNITT C-C

Projekt: KA-Hohenwettersbach_Spitalhof_LM_Netto__P_828 Ott
 Ersteller: 05.10.2018 /
 Datum / Zeit:
 Hinweis:

1| Verkaufsflaeche

Flächenart	Funktion	Abmessungen	Menge [m²]
	Verkaufsraum		
		2.184*0.065	0,142
		2.184*0.065	0,142
		2.184*0.065	0,142
		34.730*9.176	318,682
		30.913*13.823	427,317
		0.040*0.025	0,001
		3.967*2.174	8,623
		6.967*3.902	27,182
		-(0.175^2*PI())	-0,096
		-(0.175^2*PI())	-0,096
		-(0.175^2*PI())	-0,096
	Gesamt Verkaufsraum		781,943
	WF Ausgang		
		3.822*2.164	8,270
		2.184*0.015	0,033
	Gesamt WF Ausgang		8,303
	WF Eingang		
		3.772*2.259	8,520
		2.174*0.050	0,109
		2.184*0.015	0,033
	Gesamt WF Eingang		8,662
Summe 1 Verkaufsflaeche			798,908

2| Nebenflaeche

Flächenart	Funktion	Abmessungen	Menge [m²]
	Mopro-Kühlraum		
		3.050*2.685	8,189
	Gesamt Mopro-Kühlraum		8,189
	WC		
		3.110*1.460	4,541
	Gesamt WC		4,541

Projekt: KA-Hohenwetttersbach_Spitalhof_LM_Netto__P_828 Ott
 Ersteller: 05.10.2018 /
 Datum / Zeit:
 Hinweis:

Flächenart	Funktion	Abmessungen	Menge [m ²]
	Büro		
		4.008*3.249	13,022
	Gesamt Büro		13,022
	Personalraum		
		3.249*2.758	8,961
	Gesamt Personalraum		8,961
	Putzraum		
		3.249*1.903	6,183
	Gesamt Putzraum		6,183
	Umkleide		
		3.249*1.484	4,822
	Gesamt Umkleide		4,822
	Ablage Backwaren		
		6.029*3.400	20,499
	Gesamt Ablage Backwaren		20,499
	Frühanlieferung		
		5.235*0.024	0,126
		8.485*4.215	35,764
	Gesamt Frühanlieferung		35,89
	Hausanschluss		
		3.110*1.985	6,173
	Gesamt Hausanschluss		6,173
	Heizraum		
		3.110*2.710	8,428
	Gesamt Heizraum		8,428
	Kühltechnik		
		3.110*1.675	5,209
	Gesamt Kühltechnik		5,209
	Lager		
		8.590*5.085	43,680
		13.444*5.109	68,685
	Gesamt Lager		112,365

NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277

Projekt: KA-Hohenwetttersbach_Spitalhof_LM_Netto__P_828 Ott
Ersteller: 05.10.2018 /
Datum / Zeit:
Hinweis:

Flächenart	Funktion	Abmessungen	Menge [m ²]
	Sortierraum		
		20.589*3.274	67,408
	Gesamt Sortierraum		67,408
Summe 2 Nebenflaeche			301,690
Gesamt			1100,598

NETTOGRUNDFLÄCHEN NACH DIN277

Projekt: KA-Hohenwetttersbach_Spitalhof_LM_Netto__P_828 Ott

Ersteller: 05.10.2018 /

Datum / Zeit:

Hinweis:

Flächenart	NGF gesamt
1 Verkaufsflaeche	798,908
2 Nebenflaeche	301,69
Gesamt	1100,598

Fläche ohne Leergut	
Gesamt	1100,598

Berechnung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

zum Bauantrag des/der (Name, Vorname) STM Zweite Verwaltungs-GmbH	Bauort KA-Hohenwetttersbach	Datum des Bauantrags
Bauvorhaben Neubau Lebensmittelmarkt Netto	Baugrundstück 64050/1	Nr. im Bauantragsverz.

A. Nutzungsart und Größe der Anlage

Richtzahlen			Vorhaben			
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Umfang	Berechn.- grundlage	mind. Stellplätze	Bemerkungen
Wohnungen						
1	Wohnheime	1 Stpl. je Wohnung	_____ Wohnungen			
1.1	Altenheime	1 Stpl. je 10-15 Plätze mind. 3 Stpl.	_____ Plätze			
1.2	Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 10-15 Plätze mind. 3 Stpl.	_____ Plätze			
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 20 Plätze mind. 2 Stpl.	_____ Plätze			
1.4	Sonstige Wohnheime	1 Stpl. je 2-5 Plätze mind. 2 Stpl.	_____ Plätze			
2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ¹⁾						
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30-40 m ² Büronutzfläche ¹⁾	_____ m ² Büro- nutzfläche ¹⁾			
2.2	Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20-30 m ² Nutzfläche mind. 3 Stpl.	_____ m ² Nutzfläche			
3 Verkaufsstätten ²⁾						
3.1	Verkaufsstätten bis 700 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stpl. je 30-50 m ² Verkaufsnutzfläche, ²⁾ mind. 2 Stpl. je Laden	_____ m ² Verkaufs- nutzfläche ²⁾			
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 700 m ² Verkaufsnutzfläche	1 Stpl. je 10-30 m ² Verkaufsnutzfläche, ²⁾	<u>800</u> m ² Verkaufs- nutzfläche ²⁾	<u>20</u>	<u>40</u>	
4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten)						
4.1	Versammlungsstätten	1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze	_____ Sitzplätze			
4.2	Kirchen	Stpl. je 10-40 Sitzpl.	_____ Sitzplätze			
5 Sportstätten ¹⁾						
5.1	Sportplätze	1 Stpl. je 250 m ² Sport- fläche ³⁾ zusätzl. 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	_____ m ² Sportfläche ³⁾ und Besucherplätze			
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m ² Sport- fläche ³⁾ zusätzl. 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	_____ m ² Sportfläche ³⁾ und Besucherplätze			
5.3	Fitneßcenter	1 Stpl. je 25 m ² Sportfläche ³⁾	_____ m ² Sportfläche ³⁾			
5.4	Freibäder	1 Stpl. je 200-300 m ² Grundstücksfläche	_____ m ² Grund- stücksfläche			
5.5	Hallenbäder	1 Stpl. je 5-10 Kleiderabl. zusätzl. 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	_____ Kleiderablagen und Besucherplätze			
5.6	Tennisanlagen	3-4 Stpl. je Spielfeld zusätzl. 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze	_____ Spielfelder und Besucherplätze			
5.7	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn	_____ Bahnen			
5.8	Bootshäuser und Bootslichegeplätze *	1 Stpl. je 2-3 Boote	_____ Boote			
5.9	Reitanlagen *	1 Stpl. je 4 Pferde- einstellplätze	_____ Pferde- einstellplätze			

¹⁾ Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

²⁾ Nicht zur Verkaufsnutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Ausstellungsfächen, Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

³⁾ Nicht zur Sportfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Umkleieräume, Geräteräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

⁴⁾ Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.

⁵⁾ Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen. Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

Richtzahlen			Vorhaben			
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Umfang	Berechnungsgrundlage	mind. Stellplätze	Bemerkungen
6	Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungstätten					
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 6-12 m ² Gastraum	_____ m ² Gastraum			
6.2*	Tanzlokale, Diskotheken	1 Stpl. je 4-8 m ² Gastraum	_____ m ² Gastraum			
6.3	Spielhallen	1 Stpl. je 10-20 m ² Nutzfl. des Aufstellraumes, mind. 3 Stpl.	_____ Nutzfl. des Aufstellraumes,			
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2-6 Betten	_____ Betten			
6.5	Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten	_____ Betten			
7	Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen					
7.1	Universitätskliniken, ähnliche Lehrkrankenhäuser	1 Stpl. je 2-3 Betten	_____ Betten			
7.2*	Krankenhäuser, Kureinrichtungen	1 Stpl. je 3-6 Betten	_____ Betten			
7.3	Pflegeheime	1 Stpl. je 10-15 Betten, mind. 3 Stpl.	_____ Betten			
8	Schulen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche					
8.1	Grund- und Hauptschulen	1 Stpl. je 30 Schüler	_____ Schüler			
8.2	Sonstige allgemeinbildenden Schulen	1 Stpl. je 25 Schüler zusätzl. 1 Stpl. je 10-15 Schüler über 18 J.	_____ Schüler unter 18 J. und Schüler üb. 18 J.			
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 20 Schüler zusätzl. 1 Stpl. je 3-5 Schüler über 18 J.	_____ Schüler unter 18 J. und Schüler üb. 18 J.			
8.4*	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler	_____ Schüler			
8.5	Fachhochschulen, Hochschulen, Berufsakademien	1 Stpl. je 2-4 Studierende	_____ Studierende			
8.6	Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 Stpl. je 20-30 Kinder mind. 2 Stpl.	_____ Kinder			
8.7	Jugendfreizeitheimen u. dgl.	1 Stpl. je 15 Besucherpl.	_____ Besucherplätze			
9	Gewerbliche Anlagen ¹⁾					
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50-70 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ⁵⁾	_____ m ² Nutzfläche ⁴⁾ oder Beschäftigte ⁵⁾			
9.2	Lagerräume, Lagerplätze	1 Stpl. je 120 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ⁵⁾	_____ m ² Nutzfläche ⁴⁾ oder Beschäftigte ⁵⁾			
9.3	Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80-100 m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte ⁵⁾	_____ m ² Nutzfläche ⁴⁾ oder Beschäftigte ⁵⁾			
9.4*	Kraftfahrzeugwerkstätten, Tankstellen mit Wartungs- und Reparaturständen	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	_____ Wartungs- oder Reparaturstände			
9.5*	Kraftfahrzeugwaschanlagen	3 Stpl. je Waschplätze	_____ Waschplatz			
9.6	Reifenhandelsbetriebe mit Montageständen	2-3 Stpl. je Montagestände	_____ Montagestand			
10	Verschiedenes					
10.1*	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten	_____ Kleingärten			
10.2*	Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m ² Grundstücksfläche, mind. 10 Stpl.	_____ m ² Grundstücksfläche			
Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze nach Nutzungsart und Größe					40,00	

¹⁾ Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

²⁾ Nicht zur Verkaufsnutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Ausstellungsflächen, Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

³⁾ Nicht zur Sportfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Umkleieräume, Geräteräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

⁴⁾ Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.

⁵⁾ Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen. Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

B. Berücksichtigung des ÖPNV

- Bei den mit * gekennzeichneten Nutzungsarten ist eine Minderung nicht zulässig.
- Je Spalte bitte maximal ein Kriterium auswählen.

Punkte je Kriterium	Erreichbarkeit ⁶⁾	Dichte der Verkehrsmittel	Leistungsfähigkeit (Taktfolge werktags 6-19 h)	Attraktivität	
1	mind. eine Haltestelle des ÖPNV in R= > 500 m - max 600 m	mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie	Takt max. 15 min.	Bus überwiegend auf eigener Busspur	
2	mind. eine Haltestelle des ÖPNV in R= > 300 m - max 500 m	mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 10 min.	Straßenbahn, Stadtbahn	
3	mind. eine Haltestelle des ÖPNV in R= max 300 m	mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 5 min.	Schienenschnellverkehr (S-Bahn, Stadtbahn) m. eigenem Gleiskörper	
	3				Summe: 3,00

⁶⁾ Auswählen nach der geringsten Entfernung. Besonderheiten, die die Erreichbarkeit beschränken wie (Eisenbahnlagen oder Flußläufe), sind zu berücksichtigen.

Erläuterungen (z.B. welche Linien, Taktzeiten usw.):

C. Berechnung der Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze

Nach der bei Abschnitt A. ermittelten Zwischensumme sind entsprechend der erreichten Punktzahl folgende Stellplätze nachzuweisen:

Punktzahl (von B.)	Anteil (%-Zahl bezogen auf Summe von A.)	Stellplätze erforderlich	Stellplätze nachgewiesen	Stellplätze fehlen	Stellplätze abzulösen
			Stellplätze/Garagen		
< 4 Punkte	100 %	40	61		
4-6 Punkte	80 %				
7-9 Punkte	60 %				
10-11 Punkte	40 %				
12 Punkte	30 %				

Erläuterungen (ggf. Rückseite verwenden):

Berechnet	Geprüft
Ort, Datum, Unterschrift Oberkirch, 05.10.2018	Ort, Datum, Unterschrift

Berechnung der Stellplätze für Fahrräder

zum Bauantrag des/der (Name, Vorname) STM Zweite Verwaltungs-GmbH			Bauort KA-Hohenwetttersbach		Datum des Bauantrags		
Bauvorhaben Neubau Lebensmittelmarkt Netto			Baugrundstück 64050/1		Nr. im Bauantragsverz.		
A. Nutzungsart und Größe der Anlage							
Richtzahlen			Vorhaben				
Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Umfang		Berechn.- grundlage	mind. Stellplätze	Bemerkungen
Wohnungen		2 Stpl. je Wohnung	_____ Wohnungen				
1	Wohnheime						
1.1	Studierenden-, Schüler-, Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 2 Plätze	_____ Plätze				
1.2	Altenheime, Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 10 Plätze	_____ Plätze				
1.3	Sonstige Wohnheime	1 Stpl. je 2 Plätze	_____ Plätze				
2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen							
2.1	mit Büronutzfläche	1 Stpl. je 100m ² Büronutzfläche ¹⁾	_____ Büronutzfläche				
2.2	Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.ä.)	1 Stpl. je 70m ² Nutzfläche ⁴⁾	_____ Nutzfläche				
3	Verkaufsstätten	1 Stpl. je 50m ² Verkaufsnutzfläche ²⁾	<u>800</u> Verkf.-nutzfläche		50	16	
4	Versammlungsstätten	1 Stpl. je 10 Besucherplätze	_____ Besucherplätze				
5 Sportstätten							
5.1	Sportplätze	1 Stpl. je 250m ² Sportfläche ³⁾	_____ Sportfläche				
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50m ² Sportfläche ³⁾	_____ Sportfläche				
5.3	Sportstadion	1 Stpl. je 10 Besucherplätze	_____ Besucherplätze				
5.4	Freibäder	1 Stpl. je 100m ² Grundstückfläche	_____ Grundst.-fläche				
5.5	Hallenbäder	1 Stpl. je 5 Kleiderablagen	_____ Kleiderablagen				
6.	Gaststätten	1 Stpl. je 6-12m ² Gastraum	_____ Nutzfläche				
7.	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 10 Betten	_____ Betten				
8.	Jugendherbergen	1 Stpl. je 5 Betten	_____ Betten				
9.	Krankenhäuser, Kureinrichtungen	1 Stpl. je 20 Betten	_____ Betten				
10. Schulen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche							
10.1	Allgemeinbildende Schulen	1 Stpl. je 3 Schüler/-innen	_____ Schüler/-innen				
10.2	Berufsschulen	1 Stpl. je 5 Schüler/-innen	_____ Schüler/-innen				
10.3	Hochschulen	1 Stpl. je 5 Studierende	_____ Studierende				
10.4	Kindergärten, Kindertagesstätten u.dgl.	5 Stpl. je Gruppenraum	_____ Gruppenräume				
10.5	Jugendfreizeitheim und dgl.	1 Stpl. je 3 Besucherplätze	_____ Besucherplätze				
11.	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 225m ² Nutzfläche ⁴⁾	_____ Nutzfläche				
12.	Museen und Ausstellungsgebäude	1 Stpl. je 100m ² Nutzfläche ⁴⁾	_____ Nutzfläche				
Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze nach Nutzungsart und Größe					16,00		

¹⁾ Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

²⁾ Nicht zur Verkaufsnutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Ausstellungsflächen, Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

³⁾ Nicht zur Sportfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Umkleieräume, Geräteräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

⁴⁾ Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.

⁵⁾ Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.