

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) „Haselweg 18a (Bunkerüberbauung)“ Karlsruhe – Grünwinkel

Entwurf

Vorhabenträger:

Dr. Knut Hansen
Siedlerstrasse 24
76185 Karlsruhe
T. 0721 - 848051
F. 0721 - 848052
hansen@zahnarzt-hansen-ka.de

Planverfasser:

GERHARDT.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
T. 0721 - 831030
F. 0721 - 853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	3
B.	Hinweise (beigefügt)	10
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB), bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen	13
D.	Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen	16

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Im Karlsruher Stadtteil Grünwinkel, Hardecksiedlung, im Haselweg 18a, befindet sich ein sog. Tiefbunker, der im Jahre 1943 errichtet und bis vor kurzem als Zivilschutzeinrichtung vorgehalten worden ist. Bei dem Bunker handelt es sich um eine zweigeschossige Anlage mit Außenmaßen von ca. 52 x 26 m, die ca. 2,90 m über das umgebende Gelände hinausragt und deren Außenwände mit Naturziegeln verkleidet sind.

Der Bunker wurde 2010 von Herrn Dr. Hansen, wohnhaft Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe, erworben. Als Vorhabenträger plant er die Errichtung von zwei 2-geschossigen Doppelhäusern mit zusammen vier Wohneinheiten auf der Bunkeranlage.

Das Vorhaben ist nach derzeit gültigem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig, weil durch die „aufgesockelte“ Lage der geplanten Wohnnutzung die umgebend vorherrschenden Traufhöhen überschritten werden. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll nicht nur das Bunkergrundstück, sondern auch den südöstlich angrenzenden Bolzplatz umfassen. Der Bolzplatz ist als vorhandene Einrichtung zu sichern.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Die Planung ist somit aus dem FNP NVK entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 22.02.1985 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, der für das Baugrundstück „Kleinsiedlungsgebiet (WS)“ ausweist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) wird keine Art der Nutzung nach BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu entnehmen. Der VbB ersetzt die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 614.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4.138 qm große Planungsgebiet liegt in einem Wohnquartier zwischen Pulverhaus-, Hardeck- und Siedlerstraße sowie Birkenweg und umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 22998 (vorhandener Bolzplatz) und 22998/1 (Vorhabengrundstück mit vorhandenem Tiefbunker). Maßgeblich für die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten / Bodenbeschaffenheit / Artenschutz

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um weitgehend unversiegelte Oberflächen. Versiegelt sind nur die Flächen des vorhandenen Tiefbunkers. Zwischen Bunker und Sportflächen stehen zwei erhaltenswerte Eichen. Südöstlich des Haselwegs stehen drei Birken.

Besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG sind (nach Rücksprache mit dem Gartenbauamt) im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Planungsgebiet umfasst das mit dem Tiefbunker bebaute Grundstück und den vorhandenen, eingezäunten Bolzplatz südöstlich des vorhandenen Tiefbunkers.

Wie heute schon der Tiefbunker wird auch das künftige Wohnbauvorhaben über den Haselweg erschlossen.

Der Bolzplatz wird auf 4 Seiten mit einem Ballfangzaun abgegrenzt. Die städtischen Grundstücksflächen, welche zwischen der Grenze des Vorhabengrundstücks und dem Zaun liegen, werden nach gesonderter Vereinbarung künftig vom Vorhabenträger gepflegt. Es geht dabei um eine Fläche von ca. 65 qm.

Im Nordosten des Geltungsbereichs muss die Zu- und Abfahrt zu den auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 22997/1 befindlichen Garagen gesichert werden. Hier besteht ein Geh- und Fahrrecht über Flächen, die nicht zum Vorhabengrundstück gehören, sondern sich im städtischen Eigentum befinden. Das Geh- und Fahrrecht wird in den zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Das eigentliche Vorhabengrundstück (vorhandener Tiefbunker) umfasst eine Fläche von ca. 1.706 qm.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der überplanten Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe (Bolzplatz und seitliche Grundstücke mit Gehwegen). Das Vorhabengrundstück (Tiefbunker) gehört dem Vorhabenträger, Dr. Knut Hansen, Siedlerstrasse 24, 76185 Karlsruhe.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

3.5.2 Lärmimmissionen

Angesichts der Entfernung zu den umgebenden Sammelstraßen (Hardeck- und Pulverhausstraße) sowie zu möglichen anderen Emissionsquellen (Schiene und Gewerbe) und im Hinblick auf die Abschirmung durch vorhandene Bebauung, ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ eingehalten werden.

Für die Bewertung der Verträglichkeit der benachbarten Bolzplatz-Nutzung mit der geplanten Wohnnutzung wurde eine schalltechnische Untersuchung (Koehler & Leutwein GmbH & Co KG, Februar 2013) durchgeführt. Das Gutachten beurteilt die Situation nach der 18.BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zusammenfassend wie folgt:

Auf dem Bolzplatz findet der Spielbetrieb nur werktags und außerhalb der Ruhezeiten statt (gemäß Beschilderung 8:00h bis 20:00h). In diesem Zeitraum ergeben sich für die neue Bebauung an den direkt zum Bolzplatz gerichteten Fassaden Beurteilungspegel, die an den Wohngeschossen geringfügig über den Immissionsrichtwerten liegen. Bei Ansatz einer 1,25m hohen geschlossenen Brüstung am Bunkerrand können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am unteren Wohngeschoss verhindert und am oberen Wohngeschoss um 0,6 dB(A) reduziert werden, so dass sie nur noch maximal 1,5 dB(A) betragen. Auch bleibt es dem Vorhabenträger unbenommen, durch weitere Schallschutzmaßnahmen etwaigen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen des Bolzplatzes entgegen zu wirken.

Auf dem Kinderspielplatz nordwestlich des Bunkers ist der Aufenthalt von Kindern über 14 Jahren nicht gestattet. Es ist aufgrund der Größe und Ausstattung nur mit dem Besuch von Kindern aus der Nachbarschaft zu rechnen. Eine unzumutbare Lärmbelastung für ein „allgemeines Wohngebiet“ durch Kinderlärm ist somit nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich der jüngeren Rechtsprechung zu Kinderlärm werden die sich ergebenden Lärmbelastungen durch spielende Kinder abwägend für vertretbar erachtet.

4. Planungskonzept

Auf dem Tiefbunker sollen zwei Doppelhäuser mit 4 Wohneinheiten errichtet werden. Zugang und Anfahrt der Stellplätze erfolgen vom Haselweg aus. Die beiden vorhandenen Bunkerzugänge bleiben erhalten und sichern die separate Erschließung der Anlage. Das Bunkergebäude wird künftig zum Teil als Kellerfläche und zum Teil als Lager genutzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Nutzung des Bunkers und der darauf geplanten Bebauung werden im VEP festgesetzt. Die als Bolzplatz genutzten Flächen werden durch die entsprechende Festsetzung „Bolzplatz“ im VbB gesichert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Flächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zeichnerischen Regelungen im VEP festgesetzt. Eine GRZ nach BauNVO ist nicht festgesetzt, da bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen die BauNVO gemäß § 12 (3) BauGB nicht angewendet werden muss.

Die maßgebende Grundstücksfläche beträgt 1.706,03 qm. Unterhalb der Erdoberfläche hat schon der bestehende Bunker wegen seiner hier dickeren Außenwände eine Grundfläche von 1.265,96 qm (entspricht einer GRZ von 0,74). Die Grundfläche des oberirdisch zutage tretenden Bunkers beträgt derzeit 992,26 qm (entspricht einer GRZ von 0,58). Die Grundfläche der oberirdisch zutage tretenden Bauteile vergrößert sich wegen der geplanten Kragplatte und den zur geplanten Bunkerbebauung hinaufführenden Treppen um 160,28 qm auf 1.152,54 qm (entspricht einer GRZ von 0,68). Wäre eine GRZ von 0,68 -oder aufgerundet 0,7- festgesetzt worden, wären Nebenanlagen wie der eingebaute Abfallsammelplatz, der Fahrradschuppen und der Aufzug darin enthalten. Die GRZ könnte darüber hinaus mit den in § 19 (4) BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen, z.B. der Zufahrt, überschritten werden. Die unterirdisch beanspruchte Grundfläche des bestehenden Bunkers zusammen mit den für die Erschließung und die Grundstückszufahrt befestigten Flächen ergibt eine befestigte Fläche von insgesamt 1.427,94 qm (entspricht einer GRZ von 0,84). Da gemäß den Festsetzungen Zufahrt und Wegebefestigungen wasserdurchlässig auszuführen sind, ergibt sich bei Zugrundelegung eines Versiegelungsgrades von 0,5 der wasserdurchlässig zu befestigenden Flächen, die nicht noch anderweitig überbaut sind, eine versiegelte Fläche von 1388,88 qm (entspricht einer GRZ von 0,81).

Setzt man hingegen nur die Grundfläche der geplanten Bebauung des Bunkers von 497,00 qm mit der maßgebenden Grundstücksfläche ins Verhältnis, entspräche dies lediglich einer GRZ von 0,29 (0,26 ohne Balkone).

Die vorhandene Geschoßflächenzahl GFZ entspricht der heute vorhandenen GRZ (= 0,58) des oberirdisch zu Tage tretenden Bunkers, da nur ein Bunkergeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird. Künftig wird sich eine Gesamt-Bruttogeschoßfläche von ca. 1.896 qm ergeben (= ca. 992 qm Bunkerfläche + 2 Wohnvollgeschosse mit je ca. 452 qm pro Geschoss). Das entspricht einer künftigen GFZ von 1,11.

Die heute gemäß § 17 (1) BauNVO gültigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in einem Kleinsiedlungsgebiet (GRZ = 0,2 und GFZ 0,4) können hier überschritten werden, weil städtebauliche Gründe dies erfordern (Innenentwicklung, Integration durch Nachnutzung Wohnen) und weil öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Schon durch den bestehenden Bunker aus dem Jahr 1943 wird eine GRZ von 0,74 erreicht. Für die ehemalige Bunker-Nutzung war die Bereitstellung eines größeren Grundstücks nicht erforderlich, weshalb auch für die geplante Neunutzung der Anlage keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen. Bleibt das Maß der bestehenden Bunker-Nutzung außer Betracht, unterschreitet die geplante Bebauung das zulässige Maß der Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ=0,4, GFZ=1,2) mit einer GRZ von 0,29 und einer GFZ von 1,11, wodurch die Eingliederung in die umgebende Bebauung gesichert wird. Bei dem Vorhaben

handelt es sich um einen sinnvollen Beitrag der Innenentwicklung. Aufgrund der umgebenden, weitläufigen öffentlichen Flächen (Kinderspielplatz, Bolzplatz) kann der gegenüber der Umgebung erhöhte Überbauungsgrad abwägend als städtebaulich unkritisch bewertet werden.

4.3 Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Hardecksiedlung wird von der Stadtbahnlinie 1 und den Buslinien 50, 60 und 62 erschlossen. Die nächste Bushaltestelle Ecke Hardeckstraße / Birkenweg liegt in einer Entfernung von ca. 185 m Luftlinie.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Vorhaben ist über Haselweg sowie Hardeck- und Pulverhausstraße gut an das örtliche und übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze werden gemäß VEP zwischen Haselweg und Tiefbunker ausgewiesen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Der Haselweg verfügt über beidseitig angeordnete Gehwege. Fahrradfahrer nutzen den öffentlichen Straßenraum.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen soll zur Versickerung gebracht bzw. gesammelt werden. Vorgesehen ist hierfür eine Zisterne am Südostrand des Bunkers mit Überlauf in eine Versickerungsmulde, sofern dem die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes nicht entgegenstehen.

Versorgung

Das Vorhaben kann an die bestehende Strom-, Wasser- und Fernmeldeversorgung angeschlossen werden.

Um die Versorgung von Nachbargrundstücken rechtlich zu sichern, werden die bestehenden Leitungen im Geltungsbereich des VEP, die der Versorgung weiterer Grundstücke dienen, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Anschlussnehmer belegt.

Das Energiekonzept sieht Luft-Wasser-Wärmepumpen vor, die jeweils pro Haus installiert werden. Diese Anlagen können noch zusätzlich mit Photovoltaik ergänzt werden. Dadurch kann Passivhausstandard EEH 40 erreicht werden.

Müllentsorgung

Auf der Nordwestseite des Tiefbunkers ist gemäß der Darstellung im VEP innerhalb des Vorhabengrundstücks unter der neuen Treppenanlage ein Abfallbehälterstandplatz vorgesehen.

4.4 Gestaltung

Die zulässige Gestalt (z.B. Geschossigkeit, Höhen, Dachneigung, etc.) des resultierenden Gesamtgebäudes nach erfolgter Bunkerbebauung ergibt sich aus dem VEP.

Für die geplanten Doppelhäuser wird eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach und einer Dachneigung von 40° festgesetzt.

Die Wandhöhe der geplanten Wohngebäude beträgt ca. 3,50 m und die Gebäudehöhe ca. 8,20 m, jeweils gemessen ab Oberkante des bestehenden Bunkers. Der Bunker liegt ca. 2,90 m über der Oberkante des umgebenden Geländes. Die Höhe der Oberkante Rohfußboden Neubau liegt ca. 0,60 m über der Oberkante des Bunkers. Da sich die Höhenfestsetzungen des zeichnerischen Teils auf die Hinterkante des südlichen Gehwegs am Haselweg beziehen, wird in der Nutzungsschablone eine Wandhöhe von max. 8,90 m und eine Gebäudehöhe von max. 11,10 m) festgesetzt.

Die Häuser haben eine Wohnfläche von maximal jeweils ca. 200 qm. Südöstlich der Doppelhäuser werden auf dem Bunker Terrassenanlagen errichtet und teilweise mit Balkonen überbaut. Kleinere Terrassen sind nordwestlich der Doppelhäuser auf dem Bunker geplant.

Die Bunkeraußenwände werden saniert. Auf der Nordwestseite (Haselweg) werden die erforderlichen Erschließungsanlagen vor die Bunkerwände gesetzt (neue, doppelläufige Treppenanlage sowie barrierefreier Zugang per Lift). Zwischen den beiden geplanten Treppenanlagen werden sechs Stellplätze unter einer neuen Kragplatte aus Beton oder in Holzbauweise als Carports angeordnet.

Die verbleibenden Grundstücksflächen werden unter Sicherung des erhaltenswerten Baumbestands gärtnerisch angelegt.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

Durch die Neubebauung erfolgt kein nennenswerter Eingriff in Natur und Landschaft.

Der vorhandene Baumbestand wird erhalten. Für eine bereits entfernte Birke ist gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Neupflanzung Ersatz zu schaffen. Für ihren Standort gilt eine Toleranz von 2,00 m in jede Richtung.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der eine Größe der überbaubaren Fläche von weit weniger als 20.000 qm festsetzt, ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe nicht erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Einschätzung wurde vom Gartenbauamt vorgenommen. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Weitere Untersuchungen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

5. Umweltprüfung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundstücksflächen von weit weniger als 20.000 qm festsetzt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

6. Sozialverträglichkeit

Mit dem Vorhaben wird ein modernes Wohnangebot in gut erschlossener Stadtlage geschaffen, welches auch für junge Familien in Frage kommt. Mit der „Konversion“ des ehemaligen Militärbunkers werden der Gefahr einer möglichen Nutzungsbrache vorgebeugt, dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen und das umgebende Wohnumfeld aufgewertet.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Fläche des Planungsgebiets	ca.	4.138 qm
davon:		
Vorhabengrundstück	ca.	1.706 qm
Vorhandener Bolzplatz mit Wegeflächen	ca.	1.732 qm
Städtische Grundstücke (seitlich)	ca.	700 qm

7.2 Geplante Bebauung

Zwei Doppelhäuser mit 4 Wohneinheiten von jeweils ca. 200 qm Wohnfläche auf dem vorhandenen Tiefbunker (ca. 49x25 m). Nachweis von 6 Stellplätzen.

7.3 Bodenversiegelung¹

Vorhabengrundstück	ca.	1.706 qm	100%
Bisher überbaute Fläche (= Bunkerfläche)	ca.	922 qm	58%
Künftig überbaute Fläche (= Bunkerfläche mit Doppelhäusern und Carportüberdachung)	ca.	1.153 qm	68%
Grundflächenzahl GRZ		0.68	
Grundflächenzahl GFZ		1.11	

8. Kosten

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens anfallenden Kosten übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

9. Durchführung

Alle Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

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

B. Hinweise (beigefügt)

1. Ver- und Entsorgung

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

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen.

2. 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.

3. Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann gesammelt werden. Sofern Zisternen genutzt 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 - soweit i.S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich - die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Die Versickerungsanlagen müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

Es ist zu beachten, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nur außerhalb der Wurzelbereiche von Bäumen erfolgen darf. Leitungsführungen durch Wurzelbereiche sind zu vermeiden. Sollten Leitungsführungen durch Wurzelbereiche unvermeidbar sein, ist einvernehmlich mit dem Gartenbauamt zu klären, wie die Maßnahme umgesetzt werden kann, ohne den Baum zu schädigen.

Die Nutzung einer Betriebswasseranlage (Zisterne) ist nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 beim zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Art. 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. 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. Werden nicht überbaute Grundstücksflächen befestigt, soll die Befestigung zur Verringerung der Bodenversiegelung möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden (z.B. Rasenfugenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, Moltkestr. 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) vom 12.10.1996 verwiesen.

6. Altlasten

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

7. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern. Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. 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).

10. 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.

11. Immissionsschutz

Die Wohnnutzung im Plangebiet kann durch Schallemissionen des benachbarten Bolzplatzes beeinträchtigt werden (Schalltechnische Untersuchung, Koehler & Leutwein GmbH & Co KG, Februar 2013).

Die Beurteilungspegel an den Wohngeschossen überschreiten durch die Bolzplatz-Nutzung geringfügig die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV. Für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte am unteren Wohngeschoss der Bunkerbebauung und eine weitere Reduktion der Überschreitung am oberen Wohngeschoss wird die geschlossene Ausführung der dem Bolzplatz zugewandten Brüstung empfohlen (Mindesthöhe über OK Bunker = 1,25 m).

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

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
1. Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. (siehe C 4., auf nächster Seite)
 2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Kapitel D.) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
 3. Der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, in Kraft getreten am 22.02.1985, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Unterschriften

Vorhabenträger:

Dr. Knut Hansen

Siedlerstrasse 24

76185 Karlsruhe

T. 0721 - 848051

F. 0721 - 848052

hansen@zahnarzt-hansen-ka.de



.....
(Dr. Knut Hansen)

Planverfasser:

GERHARDT.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

T. 0721 - 831030

F. 0721 - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de



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

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Dr. Harald Ringler

Leiter des Stadtplanungsamtes

Lammstraße 7

76133 Karlsruhe



.....
(Dr. Harald Ringler)

Karlsruhe, den 05.07.2012
Fassung vom 22.01.2014

D. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

„Haselweg 18a (Bunkerüberbauung)“

Karlsruhe – Grünwinkel

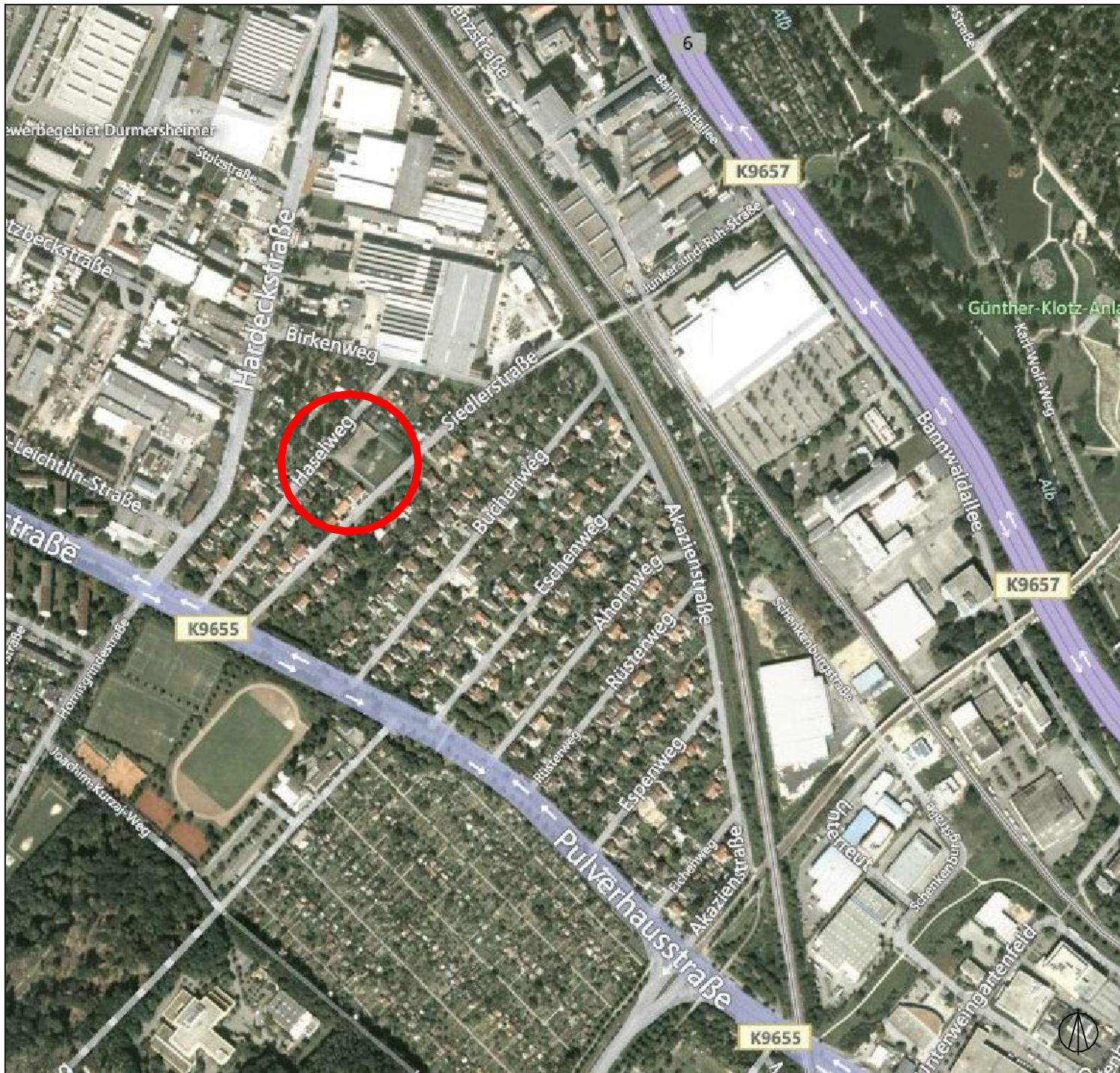
Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

1. Zeichnerische Regelungen (Einzelpläne als Bestandteile des VEP)

1.1	Übersichtsplan	S. 17
1.2	Bestandsplan	S. 18
1.3	Gestaltungspläne	S. 19
1.3.1	Gestaltungsplan (Straßenebene)	S. 20
1.3.2	Gestaltungsplan (Bunkerebene)	S. 21
1.4.	Projektpläne	S. 22
1.4.1	Grundriss 2. Bunkergeschoss	S. 23
1.4.2	Grundriss 1. Bunkergeschoss	S. 24
1.4.3	Grundriss Erdgeschoss	S. 25
1.4.4	Grundriss Dachgeschoss	S. 26
1.4.5	Nord- und Südansichten	S. 27
1.4.6	Ost- und Westansichten	S. 28
1.4.7	Schnitt	S. 29
1.4.8	Perspektive 1 (vom Haselweg aus gesehen)	S. 30
1.4.9	Perspektive 2 (vom Bolzplatz aus gesehen)	S. 31
1.5	Stellplatzberechnung	S. 32

2. Textliche Regelungen des VEP

2.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	S. 33
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	S. 33
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	S. 33
2.2	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	S. 33
2.3	Leitungsrechte	S. 33
2.4	Pflanzerhaltung	S. 33
2.5	Pflanzgebot	S. 33
2.6	Dächer und Dachmaterialien	S. 33
2.7	Fassadenfarben	S. 33
2.8	Werbeanlagen	S. 34
2.9	Unbebaute Flächen, Einfriedungen	S. 34
2.9.1	Vorgärten	S. 34
2.9.2	Einfriedungen	S. 34
2.9.3	Abfallbehälterstandplätze	S. 34
2.9.4	Befestigte, nicht überbaute Flächen	S. 34
2.10	Außenantennen	S. 34
2.11	Niederspannungsfreileitungen	S. 34
2.12	Niederschlagswasser	S. 35



D. 1.1 Übersichtsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
 "Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
 Karlsruhe - Grünwinkel
 Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012
 Fassung vom 22.01.2014





D. 1.2 Bestandsplan

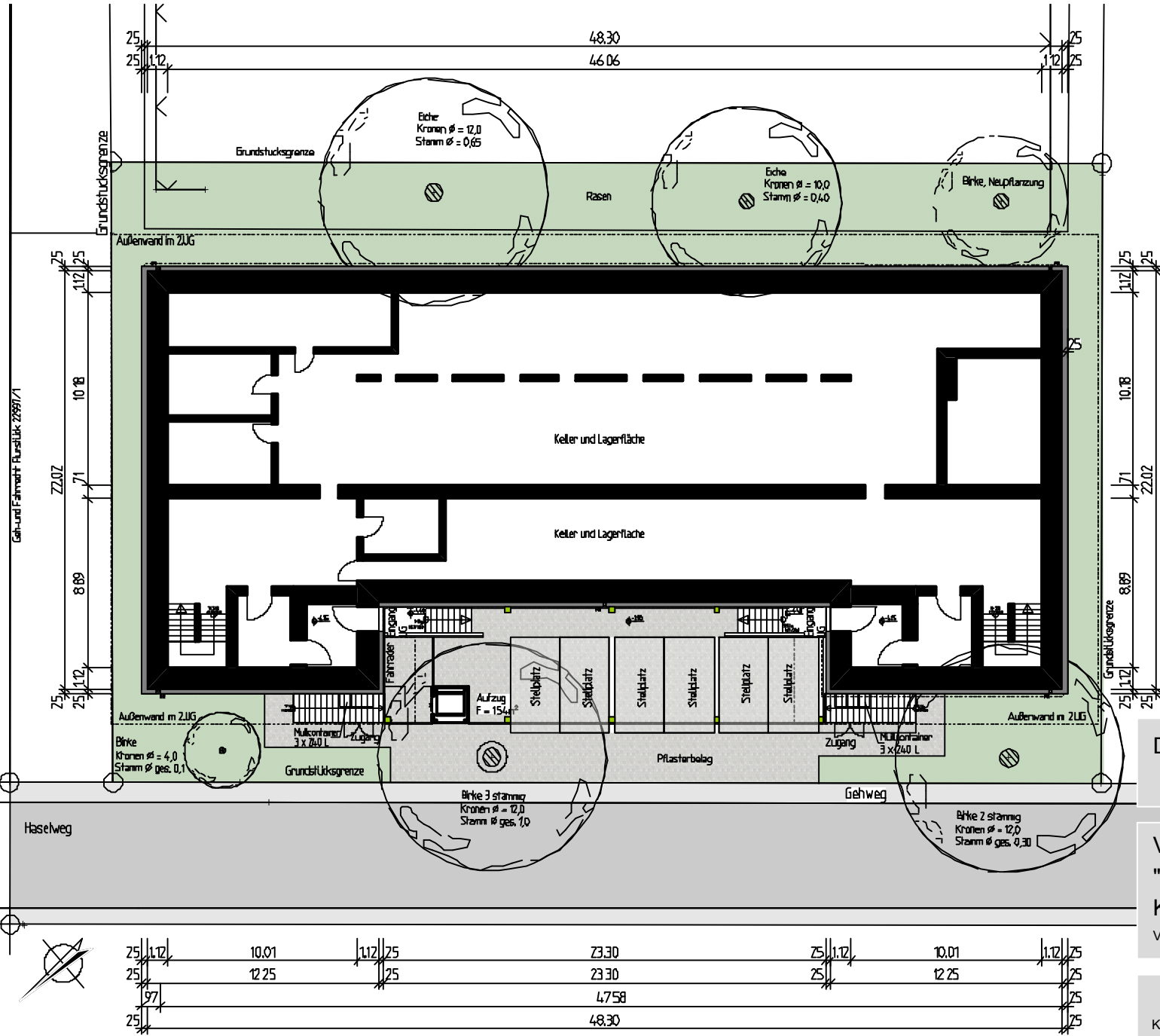
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
"Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
Karlsruhe - Grünwinkel
Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012
Fassung vom 22.01.2014

D. 1.3 Gestaltungspläne

**Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
"Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
Karlsruhe - Grünwinkel**
Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012
Fassung vom 22.01.2014



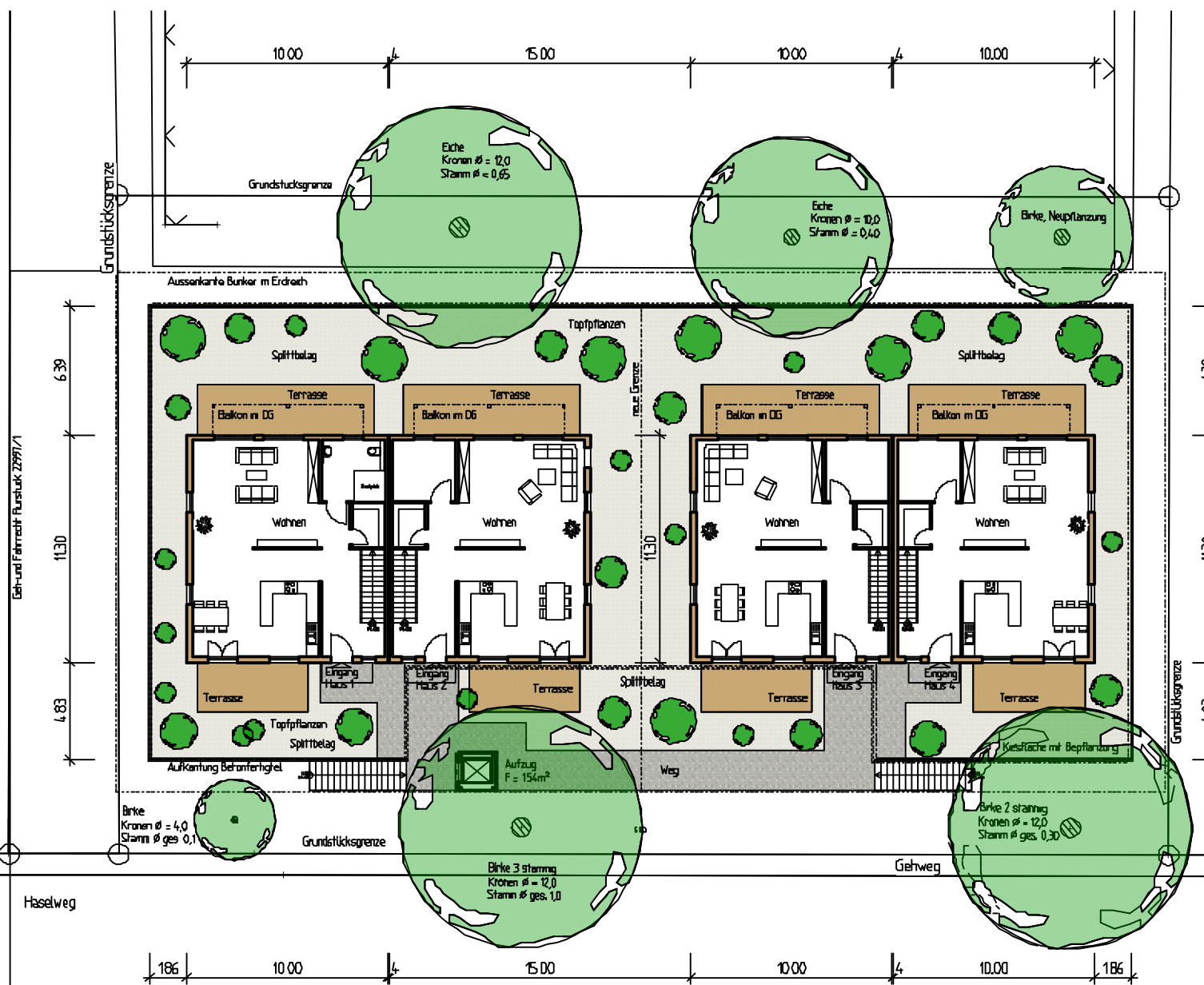
Geh- und Fahrmatt Flurstück 28997/1

D 1.3.1 Gestaltungsplan (Straßenebene)

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
 "Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
 Karlsruhe - Grünwinkel
 Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012
 Fassung vom 21.05.2013

25	112	10.01	112	25	23.30	25	112	10.01	112	25
25		12.25		25	23.30		25	12.25		25
	97				4.758					
25					48.30					25



D 1.3.2 Gestaltungsplan (Bunkerebene)

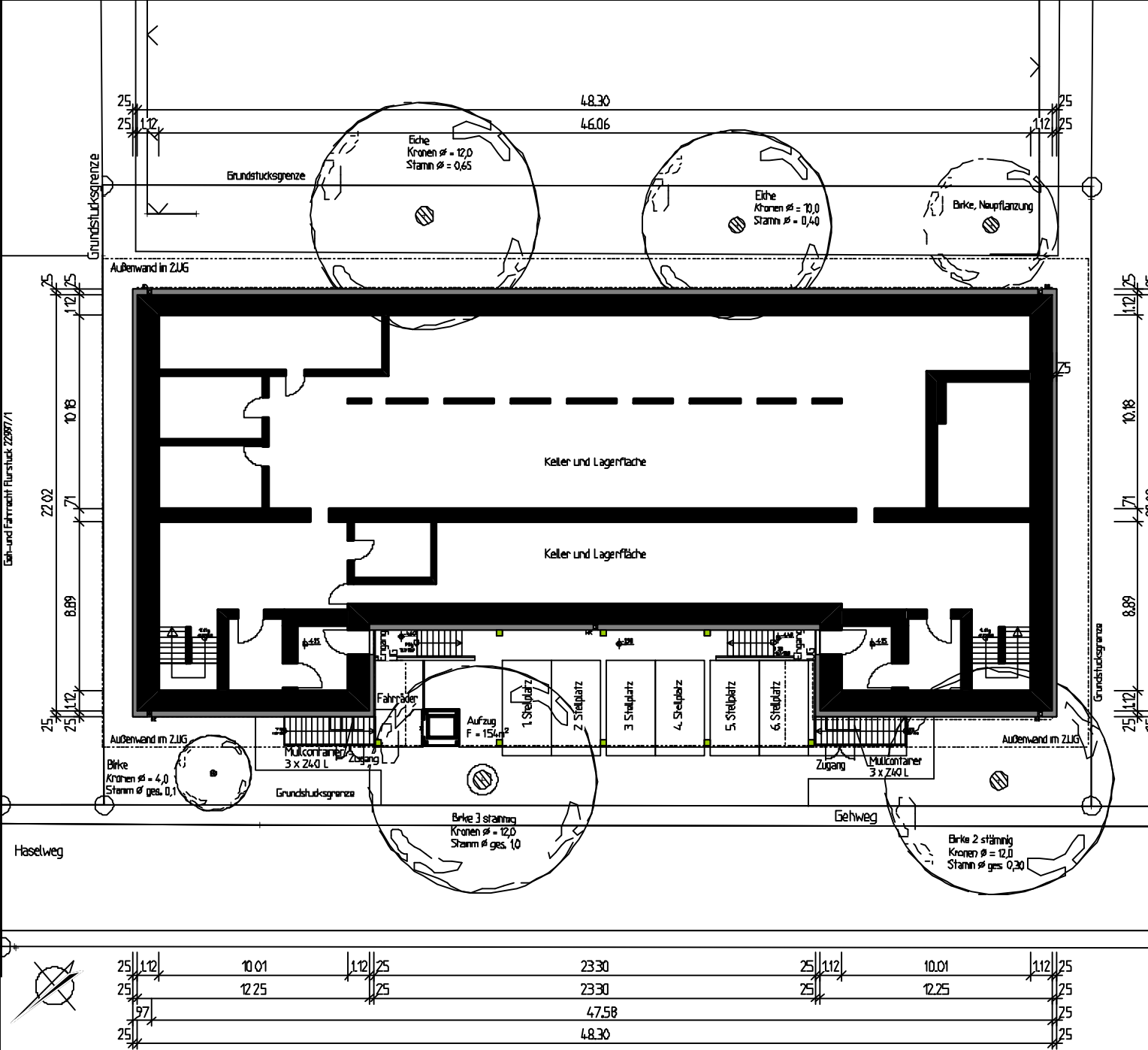
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
 "Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
 Karlsruhe - Grünwinkel
 Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012
 Fassung vom 21.05.2013

D. 1.4 Projektpläne

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
"Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
Karlsruhe - Grünwinkel
Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012
Fassung vom 22.01.2014

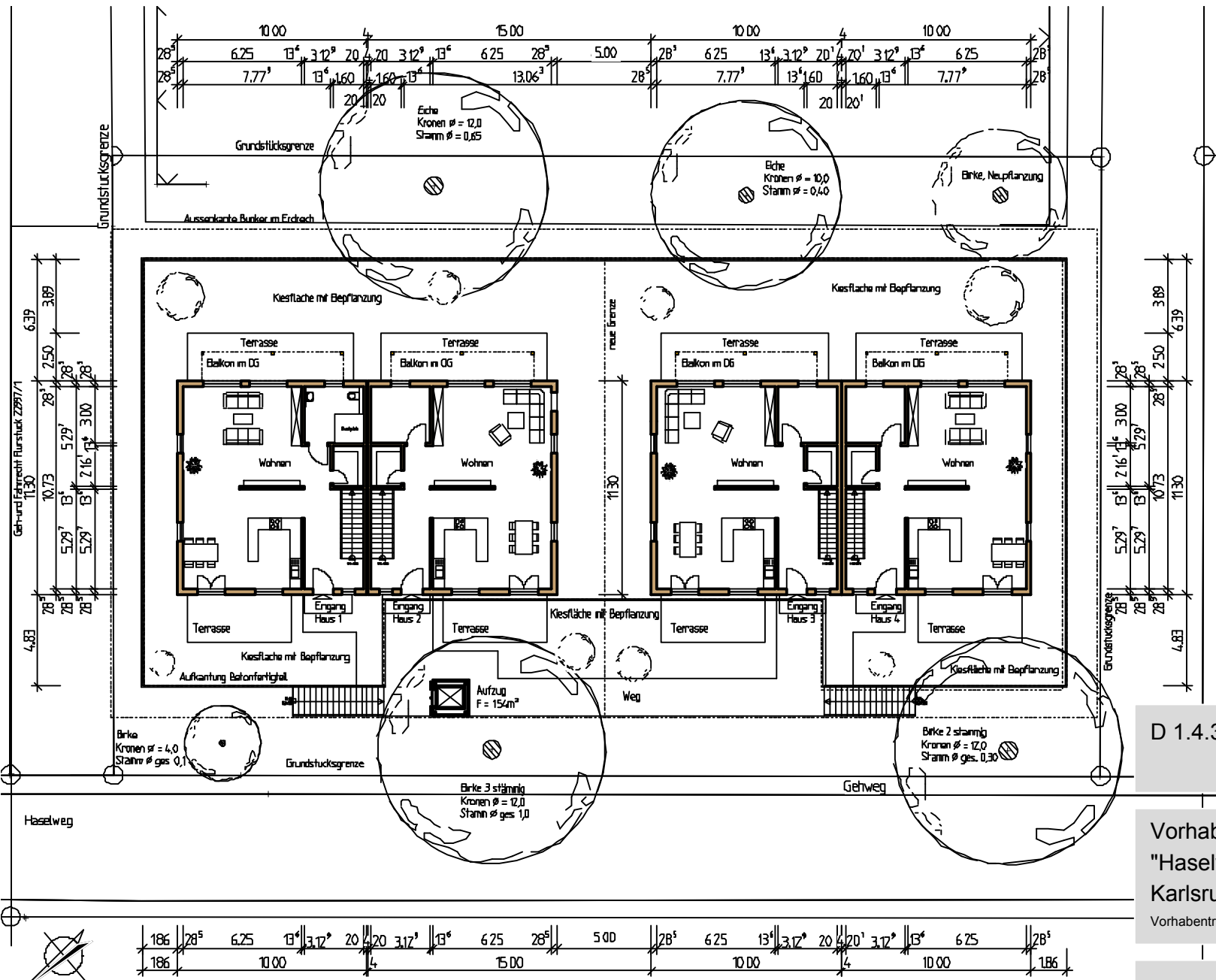


D 1.4.2 1. Bunkergeschoss

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
 "Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
 Karlsruhe - Grünwinkel
 Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012
 Fassung vom 22.01.2014

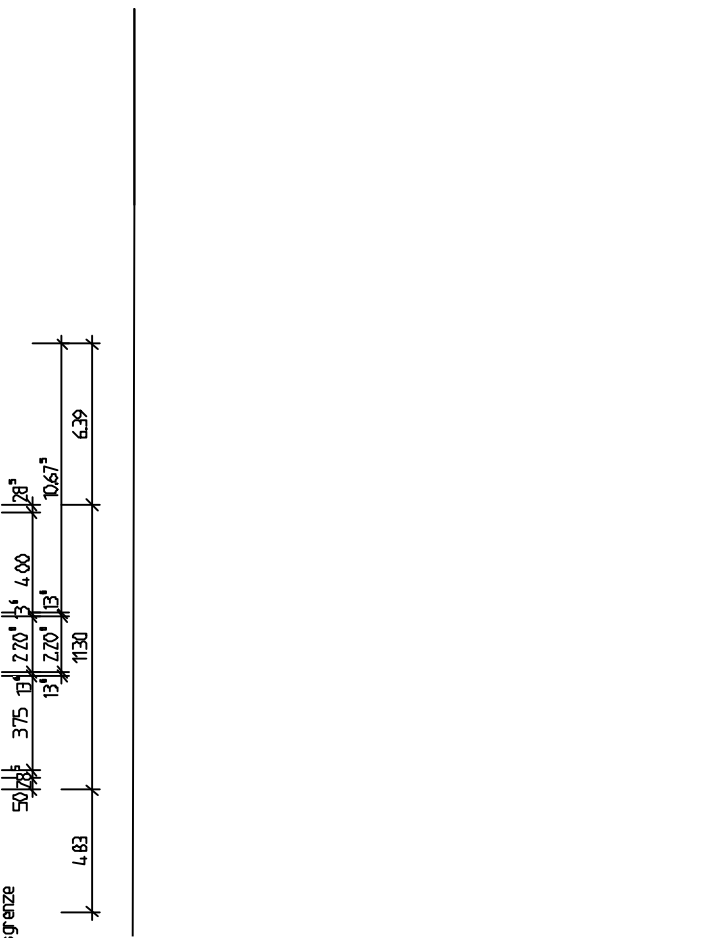
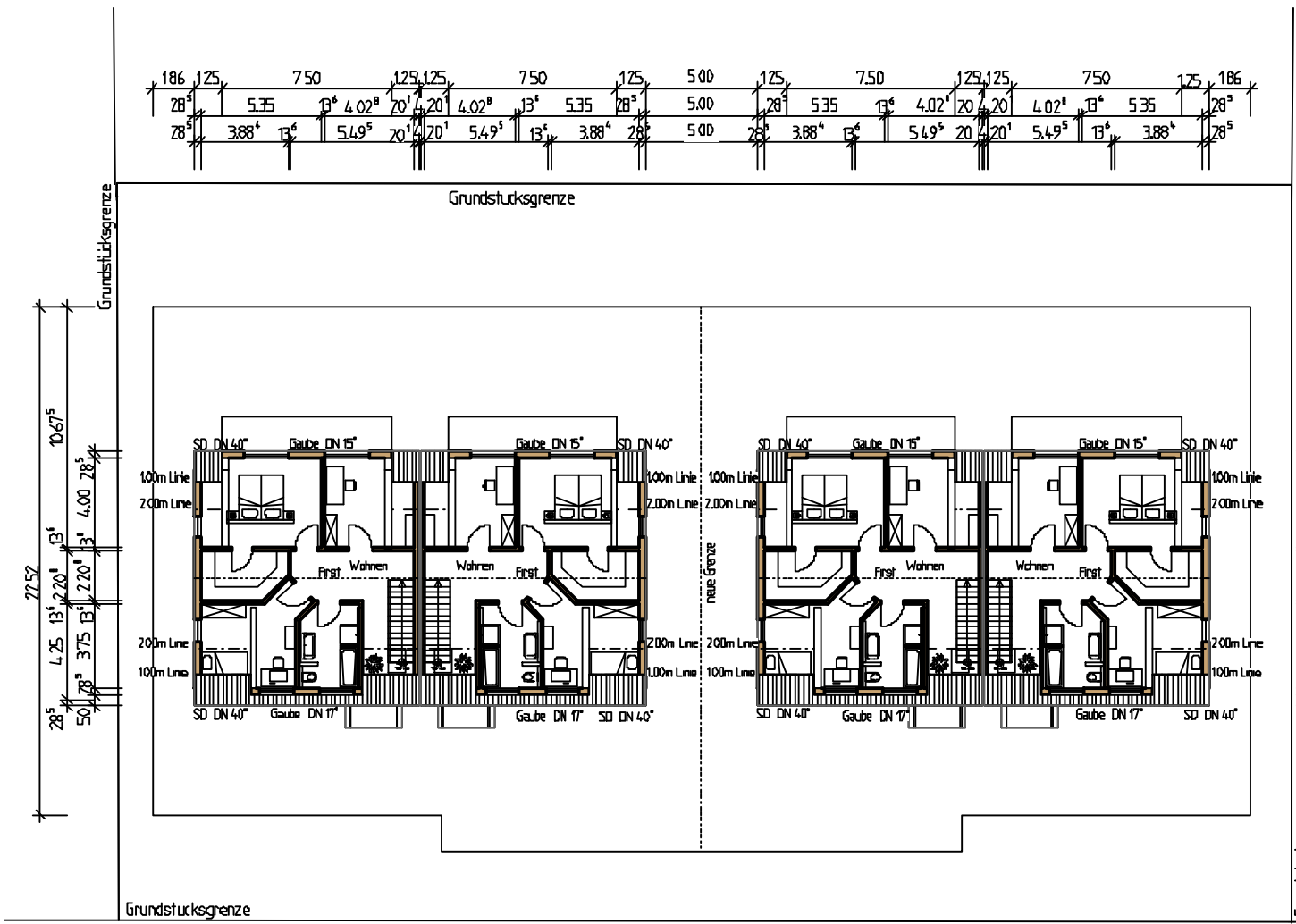
25	112	10.01	112	25	23.30	25	112	10.01	112	25
25		12.25		25	23.30	25		12.25		25
	97				47.58					
	25				48.30					25



D 1.4.3 Erdgeschoss - Wohnbebauung

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
 "Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
 Karlsruhe - Grünwinkel
 Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

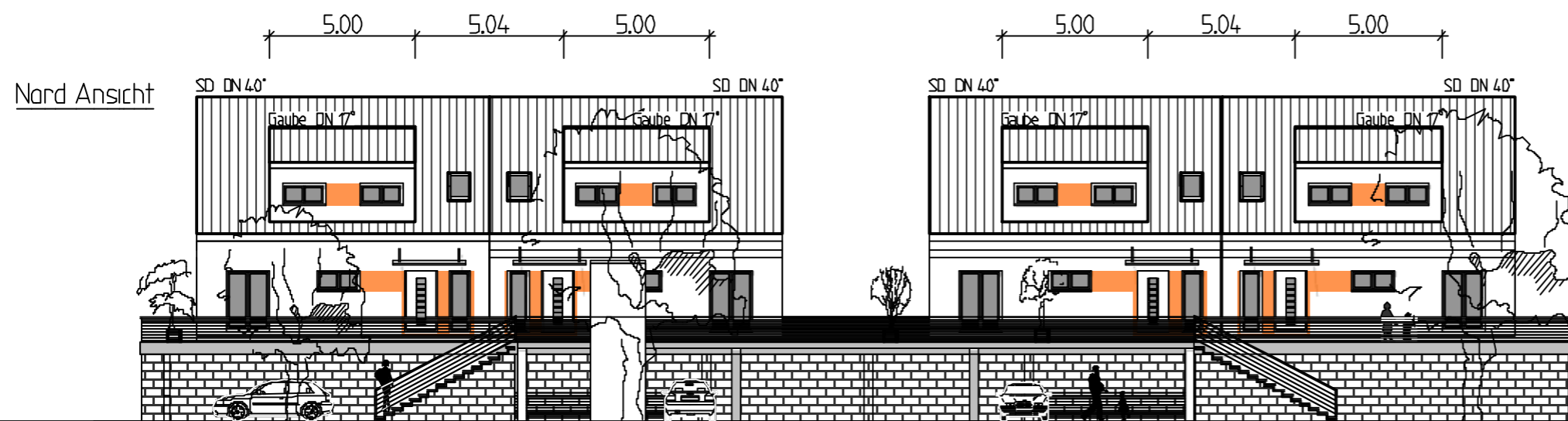
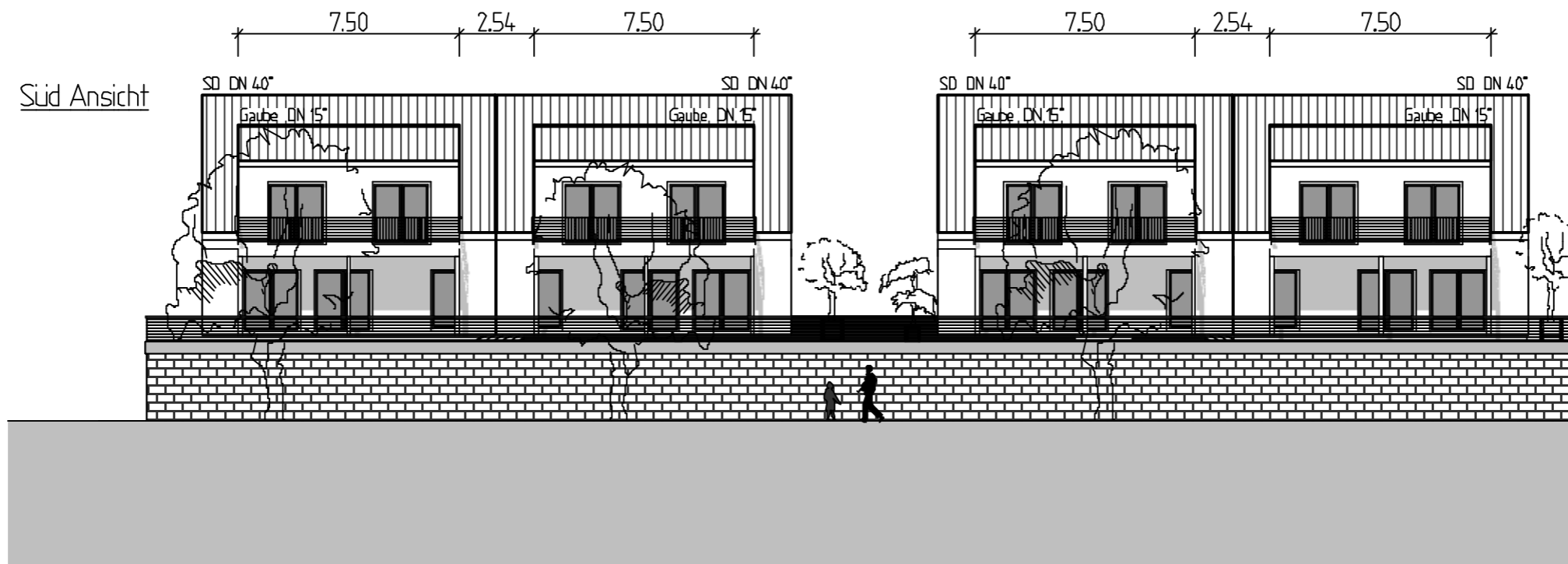
Karlsruhe, den 05.07.2012
 Fassung vom 22.01.2014



D 1.4.4 Dachgeschoss - Wohnbebauung

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
 "Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
 Karlsruhe - Grünwinkel
 Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012
 Fassung vom 22.01.2014



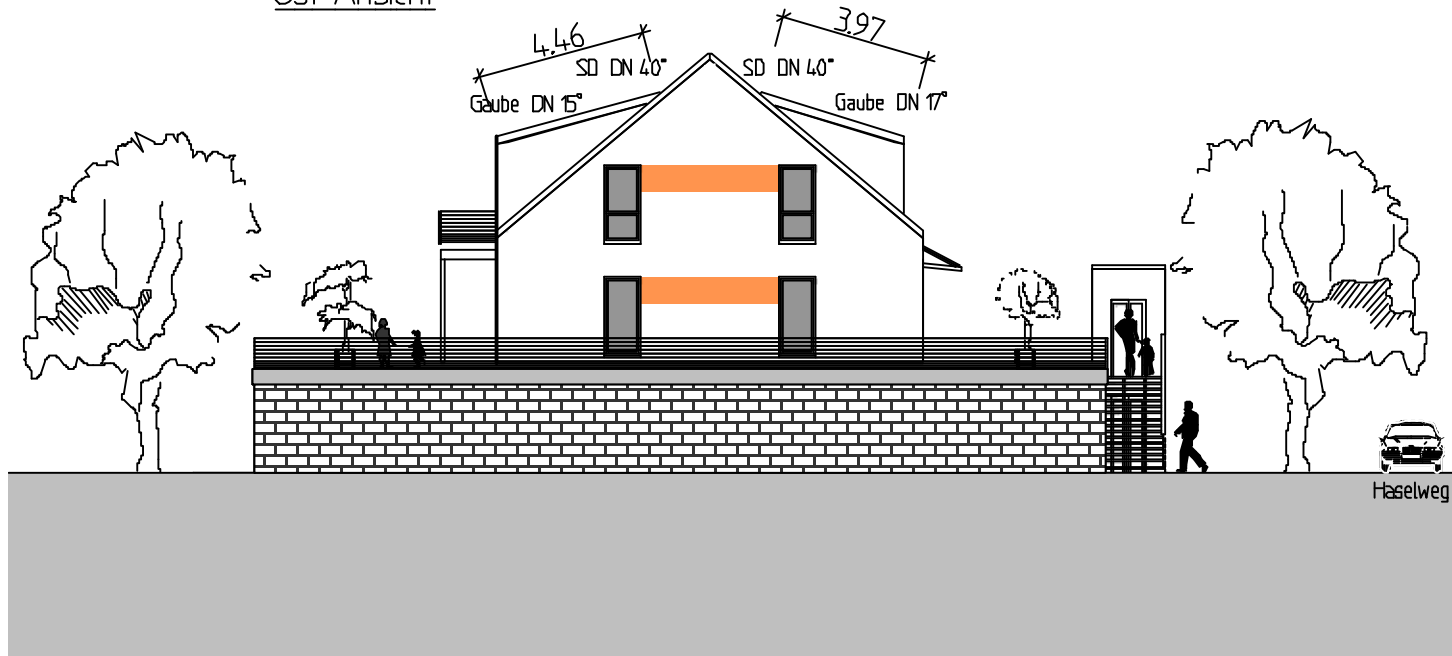
D 1.4.5 Nordansicht und Südansicht

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
 "Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
 Karlsruhe - Grünwinkel

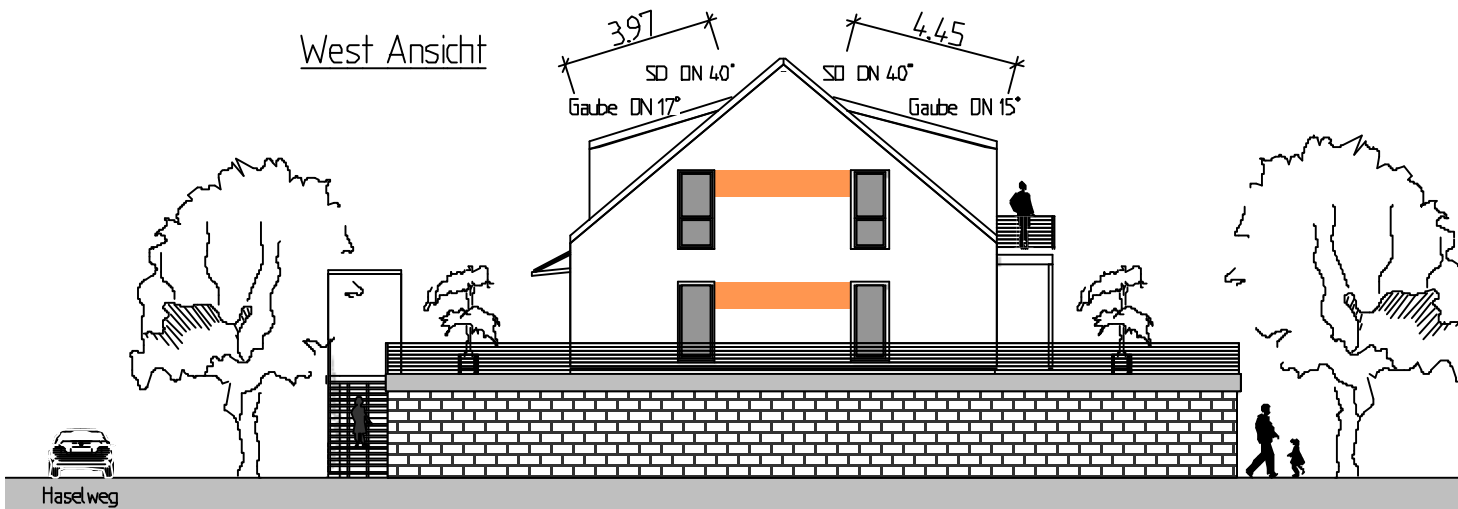
Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012
 Fassung vom 22.01.2014

Ost Ansicht



West Ansicht



D 1.4.6

Ostansicht und Westansicht

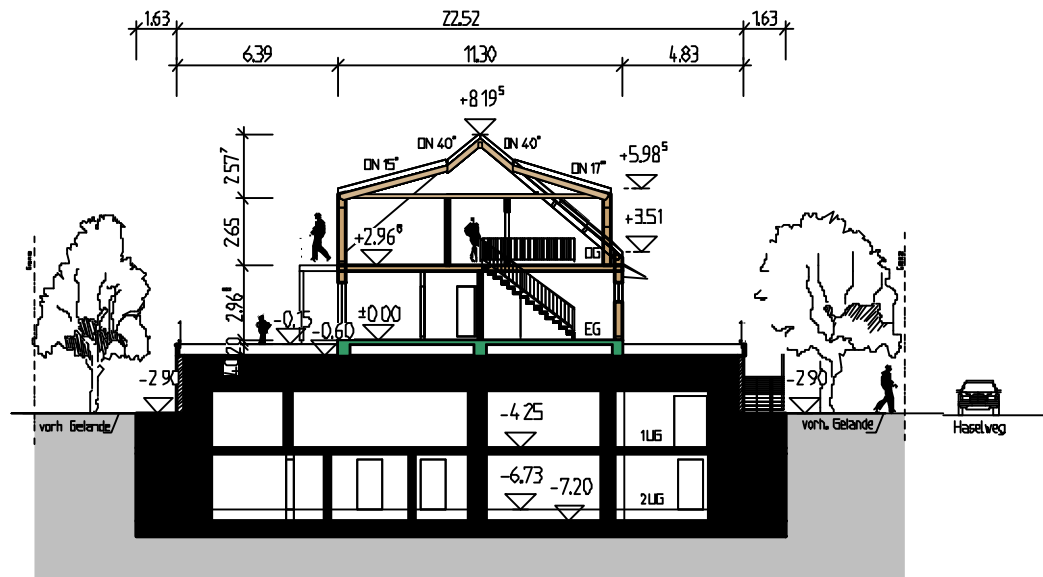
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
"Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"

Karlsruhe - Grünwinkel

Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012

Fassung vom 22.01.2014



D 1.4.7 Schnitt

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
 "Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
 Karlsruhe - Grünwinkel

Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012
 Fassung vom 22.01.2014



D 1.4.8

Perspektive 1

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
"Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
Karlsruhe - Grünwinkel

Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012
Fassung vom 21.05.2013



D 1.4.9

Perspektive 2

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
"Haselweg 18a, Bunkerüberbauung"
Karlsruhe - Grünwinkel

Vorhabenträger: Dr. Knut Hansen, Siedlerstraße 24, 76185 Karlsruhe

Karlsruhe, den 05.07.2012
Fassung vom 21.05.2013

2. Textliche Regelungen des VEP

2.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der zeichnerischen Regelungen des VEP (D.1) und der folgenden textlichen Regelungen (D.2) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans ausschließlich diejenigen baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) wird gemäß § 12 BauGB in Ergänzung zu den zeichnerischen Regelungen (D.1) folgendes geregelt:

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind Wohnnutzungen, Keller und Lagerflächen sowie nicht störende Handwerks- oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, soweit hierfür die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung geht aus den zeichnerischen Regelungen des VEP hervor (siehe D.1)

2.2 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Stellplatzanzahl und Lage der geplanten Carportanlage geht aus den zeichnerischen Regelungen des VEP hervor (siehe D1.)

2.3 Leitungsrechte

Bestehende Leitungen im Geltungsbereich des VEP, die der Versorgung weiterer Grundstücke dienen, sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Anschlussnehmer zu belegen.

2.4 Pflanzhaltung

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Verlust artgleich nachzupflanzen.

2.5 Pflanzgebot

Gemäß Festsetzung in den zeichnerischen Regelungen des VEP ist eine Birke zu pflanzen. Für ihren Standort gilt eine Toleranz von 2,00 m in jede Richtung. Sie ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich nachzupflanzen.

2.6 Dächer und Dachmaterialien

Dachmaterialien sind so zu wählen, dass eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt.

2.7 Fassadenfarben

Signalfarben bzw. grelle Fassadenfarben sind unzulässig.

2.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelkapiteln bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 qm.

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

Automaten und Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind unzulässig.

2.9 Unbebaute Flächen, Einfriedungen

2.9.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Sie sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Nutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

2.9.2 Einfriedungen

Als ebenerdige Einfriedungen sind nur Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Maschendraht und Stabgitterzäune dürfen in die Hecke eingezogen werden.

2.9.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind im Bereich der Außentreppen (D.1.3.1) vorzusehen.

2.9.4 Befestigte, nicht überbaute Flächen

Soweit dies aufgrund der Bunkeranlage möglich ist, sind Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie notwendige Befestigungen von nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, z.B. Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster.

2.10 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantenne oder Satellitenanlage zulässig.

2.11 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.12 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist –soweit i.S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich- über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu sammeln und zu verwenden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden.