

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Sonnenstraße 7-9
Karlsruhe - Mühlburg**

Entwurf

Vorhabenträger:

gebaka
Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9

76133 Karlsruhe

Planverfasser:

gebaka
Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9

76133 Karlsruhe

Architrav
Architekten
Waldstrasse 91

76133 Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch.....	5
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	5
2.	Bauleitplanung	5
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	6
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	6
3.4	Eigentumsverhältnisse	6
3.5	Belastungen	6
3.5.1	Altlasten.....	6
3.5.2	Immissionen	7
3.5.3	Kampfmittel	7
3.5.4	Luftreinhaltung.....	7
4.	Planungskonzept.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3.	Erschließung	9
4.3.1	ÖPNV	9
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	9
4.3.3	Ruhender Verkehr	9
4.3.4	Geh- und Radwege	10
4.3.5	Ver- und Entsorgung	10
4.4	Gestaltung	10
4.5	Grünordnung	11
4.5.1	Bestand	11
4.5.2	Grünordnerische Maßnahmen.....	11
4.6	Immissionen	11
4.6.1	Schallimmissionen.....	11
4.6.2	Schadstoffimmissionen.....	12
4.6.3	Klima	12
5.	Umweltprüfung / Artenschutz	12
6.	Sozialverträglichkeit.....	12
7.	Statistik	12
7.1	Flächenbilanz	12
7.2	Geplante Bebauung.....	13
7.3	Bodenversiegelung.....	13
8.	Kosten	13
9.	Durchführung	13
B.	Hinweise (beigefügt)	14
1.	Versorgung und Entsorgung.....	14
2.	Entwässerung.....	14
3.	Niederschlagswasser	14
4.	Erneuerbare Energien	14
5.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	14

6.	Baumschutz.....	15
7.	Altlasten.....	15
8.	Erdaushub / Auffüllungen	15
9.	Private Leitungen.....	15
10.	Barrierefreies Bauen.....	15
11.	Kriminalpräventive Maßnahmen	15
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen.....	16
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	16
2.	Art der baulichen Nutzung	16
2.1.1	Besonderes Wohngebiet 1 (WB 1)	16
2.1.2	Besonderes Wohngebiet 2 (WB 2)	16
2.2	Nebenanlagen	17
3.	Maß der baulichen Nutzung	17
4.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	17
5.	Pflanzvorschriften.....	17
6.	Passiver Schallschutz.....	17
II.	Örtliche Bauvorschriften	18
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	18
1.1	Gebäudehöhen.....	18
1.2	Dächer	18
2	Werbeanlagen und Automaten	18
3.	Einfriedigungen, Nebenanlagen, unbebaute Flächen.....	18
3.1.	Einfriedigungen	18
3.2	Grünflächen / Gemeinschaftsflächen / Vorgärten.....	18
3.3	Abfallbehälterstandplätze	19
3.4	Tiefgaragen	19
3.5	Abstellplätze für Fahrräder	19
3.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	19
4.	Außenantennen.....	19
5.	Niederspannungsfreileitungen.....	19
6.	Niederschlagswasser	19
III.	Sonstige Festsetzungen	19
IV.	Zeichnerische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften – Planzeichnung.....	20
D.	Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.....	21
1.	Fassaden.....	21
2.	Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	21
3.	Grünflächen / Pflanz- und Erhaltungsgebote.....	21
3.1	Bäume und Sträucher.....	21
3.2	Dachbegrünung	22
3.3	Tiefgaragen	22

Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan.....	23
1.1 Übersichtsplan.....	23
1.2 Lageplan Bestand / Abbruch	24
1.3 Gestaltungsplan	25
1.4 Projektpläne	26
1.5 Stellplatzberechnung	37
Unterschriften	38

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das Gelände der ehemaligen „Seldeneck’schen Brauerei“ stellt mit seiner Lage im historischen Kern Mühlburgs einen herausragenden Standort für die Schaffung von attraktivem Wohnraum dar. Im Bebauungsplan „Baublock Lerchen-, Sonnen-, Hardt- und Rheinstraße (ehemals Seldeneck’sche Brauerei)“ von 1993 war im Bereich des jetzigen Plangebietes eine zentrale Parkierung mit darum angeordneter Wohnbebauung vorgesehen.

Dieser oberirdische Parkplatz wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadt Karlsruhe als störend für die Wohnbebauung angesehen. Um dadurch schon vorprogrammierte Störungen zu vermeiden, sollte dem Wohnungsbau Vorrang eingeräumt werden und die erforderlichen Stellplätze sollten unterirdisch angeordnet werden. Aufgrund dieser (auch vom Gemeinderat) für notwendig erachteten Veränderungen wurde eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt, deren Ergebnis das nun vorliegende neue Plankonzept darstellt:

Ziele:

- Schließung der Baulücke in der Sonnenstraße, als Blockrandbebauung,
- Schaffung einer zweiten Baureihe mit solitär stehenden Punkthäusern,
- Anlage von Grünflächen mit Begegnungsbereich und Spielplatz,
- Verlegen der für die Bebauung notwendigen Stellplätze in eine Tiefgarage; bei der Anordnung von Doppelparkern kann, bei Bedarf, ein Überhang an Stellplätzen für eine Nachbarnutzung geschaffen werden,
- Schaffung einer Fußgängerverbindung zwischen den Stellplätzen der Sonnenstraße und dem Kulturzentrum „Tempel“,
- Erhaltung und Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet.

Daher wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB) notwendig.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der seit dem 24.07.2004 wirksame Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe (FNP 2010) stellt die Bebauung entlang der Sonnenstraße als Besonderes Wohngebiet dar, die südlich davon gelegenen denkmalgeschützten Gebäude als geplante gemischte Baufläche.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Es gilt der Bebauungsplan „Baublock Lerchen-, Sonnen-, Hardt- und Rheinstraße (ehemalige Seldeneck’sche Brauerei)“ (Nr. 670) vom 15.01.1993, der das Plangebiet als „Besonderes Wohngebiet“ ausweist. Entlang der Sonnenstraße sind ebenerdige Stellplätze ausgewiesen, jeweils anschließend Besondere Wohngebiete (WB 1 und WB 2). Im Zentrum des Planungsgebietes, vor allem in den Gebäuden der ehemaligen „Seldeneck’schen Brauerei“ sind neben ergänzenden gewerblichen Nutzungen kulturelle Einrichtungen zulässig, Wohnnutzungen jedoch unzulässig (WB 3).

Der Bebauungsplan Nr. 670 wird im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB) aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5.800 m² große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe-Mühlburg.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB).

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Pflasterbeläge, Schwarzdecke und alter Gebäudebestand (ehemalige denkmalgeschützte Brauereikeller) sowie die auf den Kellern aufbauende Bebauung ergeben eine nahezu vollständige Versiegelung des Planungsgebietes. Einzig in der Nordwestecke befindet sich eine kleine Grünfläche. Ihr Flächenanteil liegt bei max. 5 %. Es sind in etwa zehn Bäume unterschiedlicher Größe vorhanden, außerdem drei städtische Straßenbäume (Kastanien).

Der bisher maximal gemessene Grundwasserhöchststand beträgt 108,25 m über NN.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gelände ist bebaut mit denkmalgeschützten Kellern der ehemaligen „Seldeneck'schen Brauerei“. Die Oberkanten dieser Gebäudeteile reichen zwischen 1,5 - 2,0 m über die NN Höhe der Sonnenstraße.

Auf diesen Kellern wurden in den 1960er Jahren eingeschossige Lagerhallen errichtet. Diese Hallen werden heute als Reifenlager, Reifenhandel und Kfz-Werkstatt benutzt. Da diese Nutzungen im Widerspruch zu dem derzeit gültigen Bebauungsplan stehen, wurden wiederholt ordnungsbehördliche Maßnahmen gegenüber wechselnden Pächtern erforderlich.

In einem Teilbereich ist eine Wohnung vorhanden.

Direkt südlich anschließend an diese Bebauung steht das ebenfalls denkmalgeschützte „Pumpenhaus“, sowie ein weiteres Gebäude mit denkmalgeschütztem Gewölbekeller. Das „Pumpenhaus“ wird von einem Handwerksbetrieb (Zimmerei) genutzt, das daneben stehende Gebäude von einem Steinmetzbetrieb als Werkstatt.

Erschlossen wird das Gelände über die Sonnenstraße. Eine Verbindung zur Hardtstraße über die Zufahrtsstraße zum Kulturzentrum ist ebenfalls vorhanden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich - abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen - in Privateigentum.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Das Gelände liegt in einem Bereich, der beim Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Objekt-Nr. 01285 „AS Brauerei Seldeneck“ erfasst ist.

Die Brauerei wurde zwischen 1771 und 1920 auf dem Gelände betrieben. Nach Aufgabe der Brauerei wurden die Gebäude durch unterschiedliche Firmen genutzt. Darunter waren auch altlastenrelevante Betriebe wie z. B. eine Spedition und verschiedene Werkstätten (Kfz-Reparatur, Metallgießerei, Altmetallverwertung).

Das Flurstück 5082/5 ist des Weiteren unter der Obj.-Nr. 02044 „AS Leichtbauplatten Stabilith“ erfasst. In den Gebäuden wurden zwischen 1934 und 1959 Faserplatten u.Ä. hergestellt.

Aufgrund der jahrelangen altlastenrelevanten Nutzung kann grundsätzlich ein Eintrag von umweltgefährdenden Stoffen in den Untergrund und die Bausubstanz nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der bisherigen kommunalen Altlastenuntersuchung in Form der Historischen Erhebung wurden jedoch für den Altstandort „Stabilith“ keine tatsächlichen Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht festgestellt und die Fläche mit „A“ (Ausscheiden aus dem Altlastenkataster) bewertet.

Für den Altstandort „Brauerei“ wurde für den gegenwärtigen Zustand kein hinreichender Altlastenverdacht oder eine Gefährdung festgestellt und die Fläche mit „B“ (derzeit kein Handlungsbedarf, jedoch Belassen im Altlastenkataster) bewertet, um sie später - z.B. bei Nutzungsänderungen oder Entsiegelung.- ggf. wieder aufzugreifen und eine erneute Bewertung vorzunehmen.

Im Zuge der Bebauung zu erwartende Veränderungen sind daher dem Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise bezüglich gegebenenfalls notwendiger ergänzender Bodenuntersuchungen und / oder den Boden betreffenden Detailplanungen - z.B. bezüglich der Oberflächengestaltung - rechtzeitig abzustimmen und entsprechend umzusetzen.

3.5.2 Immissionen

Die Immissionen, verursacht durch die Nutzung als Reifen- und Gebrauchtkraftfahrzeughandel, werden bei einer Wohnbebauung reduziert.

Das Planungsgebiet ist durch Schallimmissionen aus der Nutzung des angrenzenden Kulturzentrums belastet.

3.5.3 Kampfmittel

Es wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bombardierten Bereiches. Etliche Bombentrichter sind im Nahbereich des Plangebietes auf den Luftbildern erkennbar, im Plangebiet selbst zudem Gebäudeschäden. Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Im bombardierten Bereich sind daher weitere Maßnahmen erforderlich. Der Vorhabenträger wird im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst die erforderlichen weiteren Untersuchungen beauftragen und eventuell vorhandene Bombenblindgänger beseitigen lassen.

3.5.4 Luftreinhaltung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Umweltzone.

4. Planungskonzept

Die im Bebauungsplan Nr. 670 von 1993 „Baublock Lerchen-, Sonnen-, Hardt- und Rheinstraße (ehemalige Seldeneck'sche Brauerei)“ dargestellte städtebauliche Lösung zur Bebauung der Sonnenstraße wird geändert und basiert auf folgendem städtebaulichen Konzept:

Im Norden, entlang der Sonnenstraße, soll die auf der Süd- und Westseite des Quartiers vorhandene Blockrandrandbebauung geschlossen werden. Dadurch können die vorhandenen Bäume in der überbauten Fläche nicht erhalten werden. Die Bebauung fügt sich mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss in die angrenzende Bebauung ein. Die leichte Krümmung der Straße wird mit dem Baukörper aufgenommen.

Im Blockinneren sind zwei Punkthäuser vorgesehen, die dem solitären Charakter der umliegenden Blockinnenbebauung folgen. Die fußläufige Erschließung erfolgt durch eine großzügige Öffnung in der Blockrandbebauung der Sonnenstraße.

Zur Verwirklichung dieser Blockinnenbebauung ist der teilweise Abbruch der vorhandenen denkmalgeschützten Keller der ehemaligen „Seldeneck'schen Brauerei“ notwendig. Der denkmalgeschützte Gewölbekeller unter dem heute von einem Steinmetz genutzten Gebäude bleibt erhalten. Das Gebäude soll ebenfalls erhalten werden.

Das in der Südwestecke stehende „Pumpenhaus“ der ehemaligen „Seldeneck'schen Brauerei“ ist als Kulturdenkmal zu erhalten. Für beide Gebäude wird eine denkmalverträgliche Nutzung angestrebt, die nicht im Widerspruch zur angrenzenden kulturellen Nutzung steht.

Ziel der Neubebauung ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum. Durch die Blockrandschließung zur Sonnenstraße wird der Innenbereich beruhigt. Bei den Gebäuden im Innenbereich liegt die Geschosshöhe im Vergleich zur Blockrandbebauung um ein Geschoss niedriger.

Alle neu zu errichtenden Gebäude werden mit begrünten Flachdächern ausgebildet.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnungen werden in zwei Tiefgaragen untergebracht. Die Erschließung erfolgt jeweils an der westlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze.

Für die Bestandsgebäude werden zwei oberirdische Stellplätze geschaffen.

Die Tiefgaragen werden mit einer Vegetationstragschicht in Höhe von mind. 50 cm bedeckt und in die Topographie eingebunden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung soll als Art der baulichen Nutzung ein Besonderes Wohngebiet 1 (WB 1) und für den südlichen Bereich ein Besonderes Wohngebiet 2 (WB 2) auf der Grundlage von § 4 a BauNVO festgesetzt werden.

Einzelne gemäß Baunutzungsverordnung im besonderen Wohngebiet zulässige Nutzungen sind jedoch im WB 1 unzulässig, um die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen. Im WB 2 sind die Nutzungen ebenfalls stark reglementiert. Hier gilt es, Nutzungen anzusiedeln, die einerseits weniger sensibel auf die vom Kulturzentrum Tempel ausgehenden Schallemissionen reagieren, andererseits aber selbst keine Störungen für die benachbarte

Wohnbebauung verursachen. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, da diese die Gefahr mit sich bringen, dass das gesamte Gebiet als Wohnstandort abgelehnt wird oder weitere seriöse Nutzungen verdrängt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im WB gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird eingehalten.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ für unterirdische Anlagen nach § 19 BauNVO ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und gewünscht. Die Überschreitung ist durch das planerische Konzept zur Realisierung einer größeren Anzahl von Parkierungsmöglichkeiten auch für den benachbarten Baubestand notwendig. Mit der Planung soll nicht nur eine bestmögliche Versorgung der Nutzer der geplanten Wohnungen mit Stellplätzen gewährleistet werden, sondern auch eine bessere Versorgung der bereits vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Bebauung mit Stellplatzflächen erreicht werden. Die Unterbauung des Geländes durch die Tiefgarage führt rechnerisch zu einer Grundflächenzahl von 0,84. Diese Überschreitung der Vorgaben nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist aus den genannten Gründen städtebaulich beabsichtigt.

Die maximale Geschosflächenzahl (GFZ) für WB gemäß § 17 BauNVO von 1,6 wird eingehalten. Die Gebäudehöhen werden an die Nachbarbebauung angepasst.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Zwei Haltestellen für die Straßenbahn (Entenfang und Lameyplatz) und eine für den Bus des öffentlichen Nahverkehrs der Karlsruher Verkehrsbetriebe liegen in ca. 400 m (Luftlinie) Entfernung:

- Stadtbahnlinien S2, S5,
- Straßenbahnlinie 6,
- Buslinien 60, 62, 70 und 222.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Hauptzufahrt zum Grundstück über öffentliche Straßen erfolgt von der Nordseite über die Sonnenstraße. Von Osten gibt es einen Zugang über die Zufahrtsstraße zum Kulturzentrum. Über diesen Zugang werden die beiden Gebäude in der Südwestecke des Grundstückes erschlossen. Ebenso erfolgt die für den Rückbereich notwendige Feuerwehrezufahrt über diese Zufahrt.

Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Sonnenstraße zur B 36 und B 10.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die für die Bebauung benötigten Stellplätze werden in zwei getrennten Tiefgaragen auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Zufahrten erfolgen über die Sonnenstraße.

Zusätzlich sind für die Bestandsgebäude zwei oberirdische Stellplätze geplant.

Die nach LBO notwendigen Fahrradstellplätze für die Bewohner werden in den Gebäuden ausgewiesen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Nördlich des Plangebiets verläuft ein Geh- und Radweg. Dieser stellt über den Grünzug entlang der Hildapromenade eine Verbindung zur Innenstadt dar.

Entlang der Ostbegrenzung des Planungsgebietes entsteht eine fußläufige Verbindung zwischen den öffentlichen Stellplätzen in der Sonnenstraße und dem Kulturzentrum. Dies wird mit einem Gehrecht abgesichert.

Zwischen dem Neubaubereich und den Bestandgebäuden wird der geplante Weg mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Not- und Rettungsdienste sowie der Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

Die Erschließung des Kulturzentrums „Tempel“ wird durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas- und Wasserversorgung stehen für alle Gebäude zur Verfügung und erfolgen an einem noch festzulegenden Übergabepunkt.

Die Entwässerung aller Gebäude des VEP wird über eine private Kanalisationsanlage an die vorhandene städtische Kanalisation in der Sonnenstraße angeschlossen.

Die Möglichkeit für eine alternative Energieversorgung der Gebäude wurde überprüft. Es wird eine Fernwärmeheizung eingebaut. Über die gleiche Anlage wird die Warmwasserversorgung gewährleistet. Durch diese Maßnahme wird hiermit ein KfW 70 Standard erreicht.

Die Abfallbehälter der Neubebauung werden im Kellergeschoss untergebracht, für die bestehende Bebauung wird ein eigener Bereich ausgewiesen.

4.4 Gestaltung

Zur Erreichung eines hohen Identifikationsgrades der Wohnanlage wird auf die äußere Gestaltung der Gebäude besonderen Wert gelegt. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Schließung der Blockrandbebauung erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Gebäudehöhen der Nachbargebäude.

Die Nordfassade der Blockrandbebauung soll in Anlehnung an den Bestand als geschlossene Lochfassade mit einzelnen Akzentuierungen und einer vertikalen Gliederung durch die Treppenhäuser ausgebildet werden.

Die Südfassade der Blockrandbebauung soll offen gestaltet werden. Für die Wohnungen sind Loggien als Außenräume vorgesehen, wodurch eine Tiefenstaffelung der Fassade erreicht wird. Die Fassade wird bestimmt durch große Glasflächen und eine Fassadengestaltung mit Putz- und Fassadentafeln.

Die Traufhöhen und Geschosshöhen der Nachbargebäude werden übernommen. Das Dachgeschoss wird im Neubaubereich als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgeführt. Das Staffelgeschoss wird aus gestalterischen Gründen zur Nordseite leicht zurückgesetzt und von der Ost- und Westbebauung abgerückt. Die Fassade wird mit farbigen Fassadenplatten oder Aluwellplatten ausgeführt.

Für die Gestaltung der solitär stehenden Punkthäuser gelten die gleichen Gestaltungsmerkmale wie für die Südfassade der Blockrandbebauung.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird aus gestalterischen Gründen eingeschränkt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden, soweit möglich, gärtnerisch gestaltet.

Die Tiefgaragen werden mit mindestens ca. 50 cm Oberboden bzw. Substrat überdeckt und als Vegetationsfläche angelegt. Die Flächen auf den Tiefgaragen sollen als Rasenflächen mit gärtnerischer Gestaltung ausgebildet werden.

Werbeanlagen werden aus städtebaulichen Gründen gewissen Einschränkungen unterworfen.

4.5 Grünordnung

Die vorhandene komplette Bodenversiegelung wird durch die Neubebauung erheblich vermindert und die Versiegelung verringert sich von ca. 96 % auf ca. 60 %. Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Durch die Reduzierung der überbauten Fläche, die Überdeckung und Begrünung der geplanten Tiefgaragen wird sich die Situation erheblich verbessern.

4.5.1 Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des VbB sind überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Nicht bebaute Flächen sind durch Pflasterbelag und Schwarzdecke versiegelt. Ein geringer Anteil von ca. 4 % ist gewachsener Boden (Baumbereiche im nordwestlichen Grundstücksteil).

4.5.2 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Neugestaltung und Durchgrünung des Gebietes werden im Planungsgebiet folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Baumpflanzungen mit mittel- und großkronigen Laubbäumen, überwiegend in Grünflächen mit Bodenschluss,
- Anlage von Grünflächen auf den nicht bebauten Grundstücksflächen mit Hecken und Sträuchern (einheimische Laubgehölze),
- Überdeckung der nicht überbauten Teile der Tiefgaragen mit mindestens 50 cm Vegetationstragschicht,
- extensive Dachbegrünung.

Durch den Rückbau der Lagerhallen, die Reduzierung der versiegelten Flächen, die Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragen und die extensiv begrünten Flachdächer wird sich die Situation erheblich verbessern.

4.6 Immissionen

4.6.1 Schallimmissionen

Durch die neue Wohnbebauung wird sich der Verkehr gegenüber der bisherigen Nutzung nicht erhöhen. Die bisher, durch die Nutzung als Gebrauchtwagen- und Reifenhandel, bestehenden Schallimmissionen werden sich reduzieren.

Die bestehenden Gebäude auf der Südseite bilden einen Lärmschutz zwischen dem Kulturzentrum „Tempel“ und der Wohnbebauung. Die derzeit bestehende Lücke zwischen den beiden Bestandsgebäuden wird durch eine Glaswand geschlossen.

4.6.2 Schadstoffimmissionen

Durch die Wohnbebauung wird eine Verbesserung der Luftqualität erreicht.

4.6.3 Klima

Durch die deutlich geringere Versiegelungsfläche der neuen Bebauung und die grünordnerischen Maßnahmen ist eine Verbesserung der örtlichen klimatischen Situation zu erwarten.

5. Umweltprüfung / Artenschutz

Bei vorliegendem VbB handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB, da er der Innenentwicklung dient und eine zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen, erhebliche Umwelteinwirkungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten sind mit Ausnahme der größeren Robinie, die sich nahe der nördlichen Grundstücksgrenze auf Grundstück Nr. 7 befindet, nicht zu erwarten. Ein Erhalt des Baumes ist laut Planungskonzept nicht möglich. Vor einer Fällung muss der Baum auf Höhlen untersucht werden. Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

6. Sozialverträglichkeit

Im Planungsgebiet sollen die Voraussetzungen für ein vielfältiges und belebtes Wohnumfeld mit unterschiedlichen Begegnungsräumen geschaffen werden.

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

- Bedarfsgerechte Wohnungsversorgung für Einzelpersonen und Familien.
- Schaffung von Kommunikationsräumen für die Bewohner.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Überbaute Fläche (ohne Tiefgarage)	ca. 1606 qm	27,7 %
Denkmalgeschützte Gebäude (Pumpenhaus und Steinmetzgebäude)	ca. 471 qm	8,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 212 qm	3,6 %
Private Verkehrsflächen	ca. 1195 qm	20,6 %

Versiegelte Fläche gesamt (ohne Tiefgarage)	ca. 3484 qm	60,0 %
Private Grünfläche ohne Tiefgaragenanteil	ca. 812 qm	14,1 %
Öffentliches Grün	ca. 130 qm	2,3 %
Fläche Tiefgarage begrünt	ca. 1370 qm	23,6 %
Grünflächen incl. Fläche auf Tiefgarage	ca. 2312 qm	40,0 %
Bezugsgröße Fläche Bebauungsplan:	ca. 5796 qm	100,0 %

7.2 Geplante Bebauung

Blockrandbebauung und zwei Mehrfamilien-Punkthäuser im Innenbereich mit insgesamt 63 WE und 10.610 qm Bruttogeschossfläche (BGF), sowie zwei denkmalgeschützten Bestandsgebäuden mit drei Ateliers und drei Wohneinheiten mit 1148 m² BGF.

7.3 Bodenversiegelung

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.

Gesamtfläche	ca. 5796 qm	100 %
Derzeitige Versiegelung	ca. 5573 qm	96 %
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche		
incl. Wege, Plätze jedoch ohne Tiefgarage (+ öffentliche Fläche)	ca. 3484 qm	60 %
incl. Tiefgarage	ca. 4854 qm	84 %

Hinweise:

Folgende wasserrückhaltende Maßnahmen sind vorgesehen:

- wasserdurchlässige Beläge,
- Begrünung der Tiefgarage,
- extensive Dachbegrünung.

8. Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich der Erschließungsanlagen übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

B. Hinweise (beigefügt)

1. Versorgung und Entsorgung

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

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem 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 zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 1,00 m über der Gehweghinterkante (Sonnenstraße) ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tiefer liegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

3. Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers wird auf § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes verwiesen. Sofern Zisternen eingebaut werden, sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen ist dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster) und wassergebundene Decke, soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. 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.

5. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidiums Karlsruhe, 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.

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

6. Baumschutz

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

7. Altlasten

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

8. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von 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.

9. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

10. Barrierefreies Bauen

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

11. Kriminalpräventive Maßnahmen

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe, Beiertheimer Allee 16, 76137 Karlsruhe, bietet eine kostenlose, unverbindliche und individuelle Bauplanberatung zur optimalen Sicherungstechnik an.

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

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 3 und der Planzeichnung (Seite 20) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Abschnitt D) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Besonderes Wohngebiet 1 (WB 1)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

2.1.2 Besonderes Wohngebiet 2 (WB 2)

Zulässig sind

- Wohnungen ausschließlich im Obergeschoss, soweit diese den Nutzungen im Erdgeschoss zugeordnet sind,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

2.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO nur zulässig, soweit sie in der Planzeichnung oder in den Regelungen / Anlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Kapitel D) dargestellt werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach den in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien, Baugrenzen und Höhen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen nur zur Errichtung von Balkonen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00 m überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind nach Süden ausgerichtete Balkone des obersten Geschosses der beiden Punkthäuser.

Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84 zulässig, soweit sie mit ihren flächenhaften Begrenzungen in der Planzeichnung des Abschnitts IV und in den Projektplänen des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt werden. Im Übrigen bleibt § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO unberührt.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Pflanzvorschriften

Soweit der Vorhaben- und Erschließungsplan in Abschnitt D Regelungen über das Anpflanzen, den Erhalt oder die Bindung hinsichtlich von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches enthält, gelten diese zugleich als Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Ziffer 20 und 25 und § 178 BauGB. Unberührt bleiben inhaltsgleiche oder weitergehende Verpflichtungen des Durchführungsvertrages.

6. Passiver Schallschutz

Durch Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Räumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) im Besonderen Wohngebiet 2 und auf lärmzugewandten Gebäudeseiten der beiden Punkthäuser ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Gebäudehöhen

Es sind die in der Planzeichnung mit der Angabe „NN“ bezeichneten Höhen, jeweils bezogen auf das Gelände und die obersten Geschossebenen, einzuhalten.

1.2 Dächer

Die Dächer sind als Flachdach auszubilden. Aufbauten für die alternative Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass die Dachfläche darunter begrünt bleibt.

2 Werbeanlagen und Automaten

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

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

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

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

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

3. Einfriedigungen, Nebenanlagen, unbebaute Flächen

3.1. Einfriedigungen

Die im Gestaltungsplan als Einfriedigungen dargestellten Hecken sind in einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Für die restlichen Grundstücksbegrenzungen ist ein Stahlzaun mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.

3.2 Grünflächen / Gemeinschaftsflächen / Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie liegen.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen nach Ziffer 2.2 der „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die Benutzung der Vorgärten und der Grün-/Gemeinschaftsflächen als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

3.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterplätze, die nicht im Gebäude untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

3.4 Tiefgaragen

Es ist eine Erdüberdeckung der Tiefgaragendecken von mindestens 50 cm herzustellen.

3.5 Abstellplätze für Fahrräder

Sämtliche nach LBO notwendigen Fahrradstellplätze der Wohnungen sind im Gebäude unterzubringen.

Oberirdische Stellplätze für Fahrräder dienen Kurzzeitbesuchern und dürfen nicht überdacht werden.

3.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur bis zu den im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen NN-Geländehöhen, sowie zur Anpassung dieser Höhen an das Straßenniveau zulässig.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

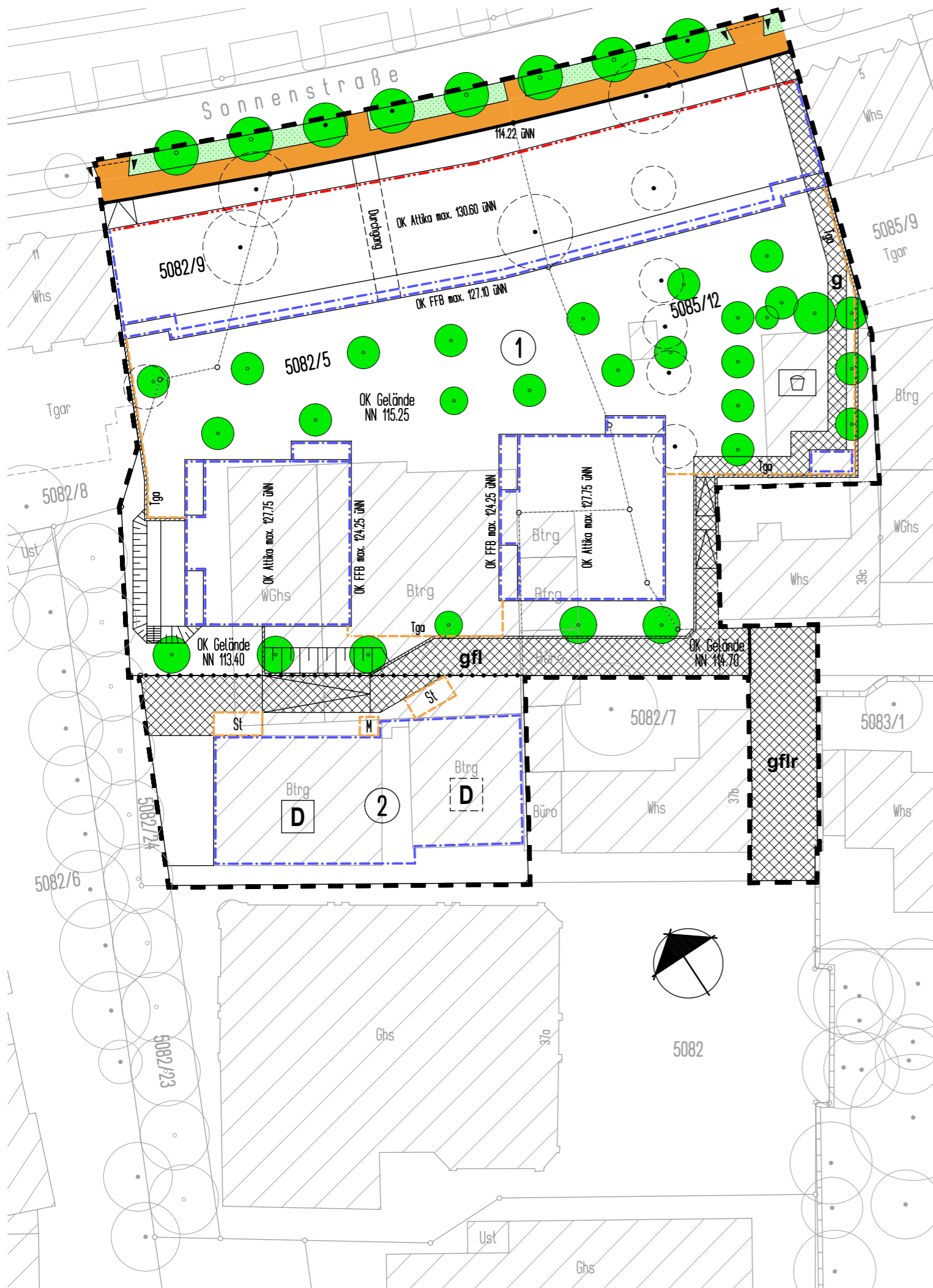
6. Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist den bestehenden Kanal einzuleiten.

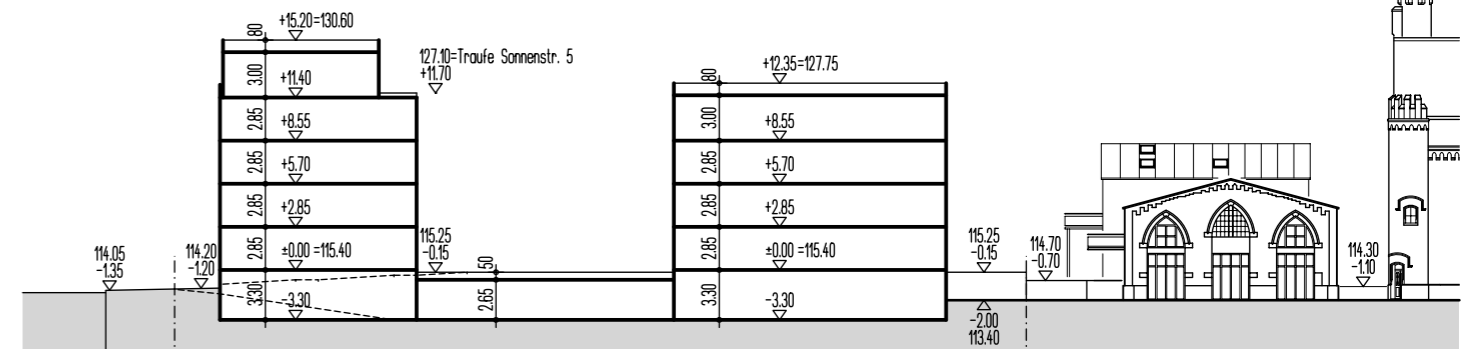
III. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 670 „Baublock Lerchen-, Sonnen-, Hardt- und Rheinstraße (ehemalige Seldeneck'sche Brauerei)“ von 1993 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

IV. Zeichnerische Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften - Planzeichnung -



Systemschnitt



Zeichenerklärungen

- ① Besonderes Wohngebiet (WB1)
- ② Besonderes Wohngebiet (WB2)
- D Denkmalgeschütztes Gebäude (nachrichtliche Übernahme)
- D Denkmalgeschützter Keller (nachrichtliche Übernahme)
- üNN Absolute Höhe
- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des VbB
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Festsetzung
- · - · - Baulinie
- - - - - Baugrenze
- - - - - Straßenbegrenzungslinie
- ▲ - - - - Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- /// Stützmauer
- g Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- gfl Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Not- und Rettungsdienste sowie der Ver- und Entsorgung
- gflr Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgung
- Tga Tiefgarage
- St Stellplatz
- M Müll
- ☐ Spielplatz
- ▨ Böschung
- Gehweg
- Öffentliche Grünfläche
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Entfallende Bäume

Entwurf

gebaka®

Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
 Redtenbacherstr. 9, 76133 Karlsruhe
 Tel. 0721 / 98 25-0, Fax. 0721 / 98 25-15
 E-Mail: info@gebaka.de

Vorhabenbezogener Bbauungsplan

Sonnenstraße 7-9

Maßstab 1 : 500	Karlsruhe, den 18.01.2011 Fassung vom 22.08.2011	Seite 20
--------------------	---	----------

D. Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Anlagen 1.1 – 1.5 mit den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Garagen sowie die nachstehenden dazu weitergehenden Regelungen sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1. Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind entsprechend der in Anlage 1.4 dargestellten Ansichten als Putzfassaden und Fassadentafelflächen herzustellen. Die Farbtöne müssen einen Hellbezugswert von ca. 30 % haben.

Als weitere Gestaltungselemente sind Aluwellplatten Glaselemente, Faserzementplatten, Holz- oder Holzwerkstofflamellen zulässig.

Balkongeländer sind mit Stahlstäben, Glas oder farbigen Fassadentafeln auszuführen.

2. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die Befestigung von nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

3. Grünflächen / Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die im Gestaltungsplan (Anlage 1.3) als Rasenflächen gekennzeichneten Bereiche sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Zur Verbesserung der Bodenfunktionen ist eine steinfreie durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. In Bereichen mit Bodenschluss ist unbelasteter kulturfähiger Unterboden aufzufüllen und mit einer Schicht humosen Oberboden (ca. 30 cm) anzudecken.

3.1 Bäume und Sträucher

An den im Plan ausgewiesenen Baumstandorten sind mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können als Ausnahme zugelassen werden.

Vorschlagsliste Bäume:

Pflanzqualität Baumschulhandelsware, Stammumfang 16-18 cm

Großkronige Arten:

Eiche	(Quercus robur oder Q. petraea)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Mittelkronige Arten:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Silber-Weide	(Salix alba)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)

Straßenbäume:

Roskastanie (Aesculus hippocastanum), Stammumfang 18-20 cm

Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 12 m² herzustellen; eine Verringerung auf 4 m² ist zulässig, sofern durch geeignete Bauweisen (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Unterbauung von Wegebelägen) ein Wurzelraumvolumen von 12 m³ nachgewiesen wird.

An den im Gestaltungsplan (Anlage 1.3) ausgewiesenen Heckenstandorten sind Hainbuchen reihenartig zu pflanzen und als Schnitthecken dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Heckenpflanze (Schnitthecken):
Hainbuche (Carpinus betulus)

Die Baumpflanzungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik, d.h. gemäß den Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2 vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und nach Abgang zu ersetzen.

3.2 Dachbegrünung

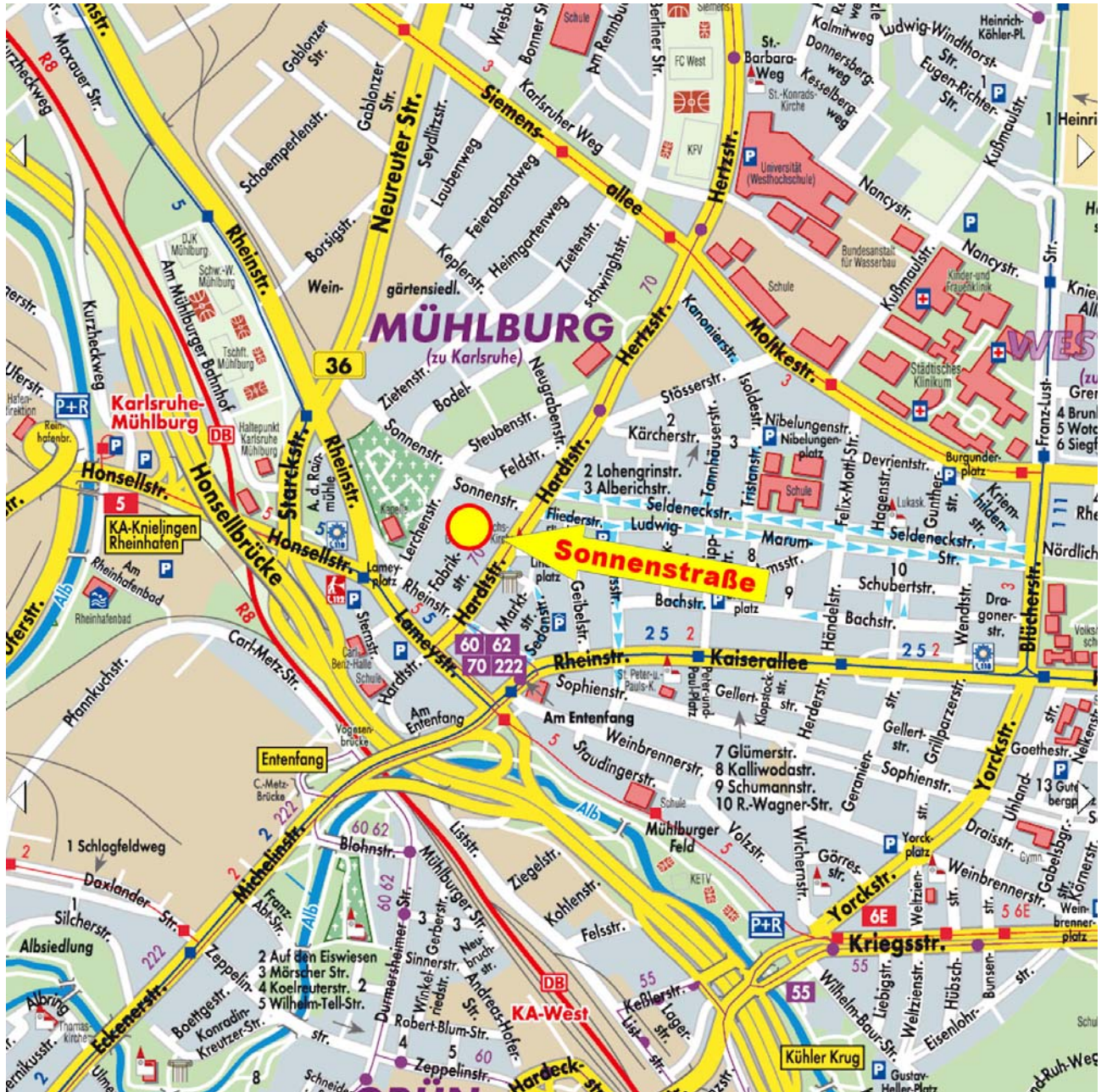
Alle Dächer sind extensiv mit einer Gras-Kräuter-Mischung mit Sedumsprossen fachgerecht zu begrünen. Für die extensive Dachbegrünung ist eine Substratschicht als Vegetationsschicht (über der Drainschicht) mit einer Höhe von mindestens 10 cm in gesetztem Zustand vorzusehen.

3.3 Tiefgaragen

An den geplanten Baumstandorten auf den Tiefgaragen ist die Andeckung mit 90 cm Mindesthöhe so herzustellen, dass sich ein Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m³ je Baum ergibt. Dabei sind geeignete Substrate gemäß FLL-Dachbegrünungsrichtlinie einzubauen.

Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

1.1 Übersichtsplan



Karlsruhe, den 18.01.2011
 Fassung vom 22.08.2011

1.3 Gestaltungsplan



GESTALTUNGSPLAN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Sonnenstraße 7-9, Karlsruhe

Mst. 1:500

VORHABENTRÄGER

GEBAKA
 Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
 Redtenbacherstraße 9
 76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
 Waldstraße 91
 76133 Karlsruhe

GEBAKA
 Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
 Redtenbacherstraße 9
 76133 Karlsruhe

Karlsruhe
 18.01.2011

Fassung vom
 22.08.2011

Seite 25

1.4 Projektpläne



**KELLERGESCHOSS
TIEFGARAGE**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Sonnenstraße 7-9, Karlsruhe**

Mst. 1:500

VORHABENTRÄGER

GEBAKA
Allgemeine Bau-träger-gesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

GEBAKA
Allgemeine Bau-träger-gesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

Karlsruhe
18.01.2011

Fassung vom
22.08.2011

Seite 26



ERDGESCHOSS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Sonnenstraße 7-9, Karlsruhe

Mst. 1:500

VORHABENTRÄGER

GEBAKA
 Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
 Redtenbacherstraße 9
 76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

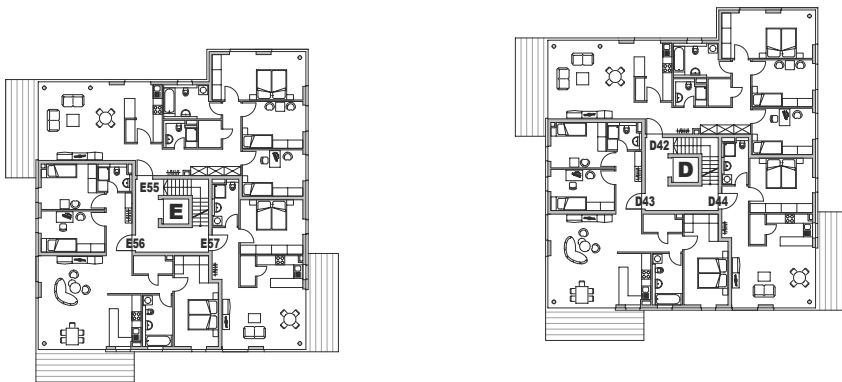
AGP Generalplaner GmbH
 Waldstraße 91
 76133 Karlsruhe

GEBAKA
 Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
 Redtenbacherstraße 9
 76133 Karlsruhe

Karlsruhe
 18.01.2011

Fassung vom
 22.08.2011

Seite 27



1. OBERGESCHOSS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Sonnenstraße 7-9, Karlsruhe

Mst. 1:500

VORHABENTRÄGER

GEBAKA
 Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
 Redtenbacherstraße 9
 76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

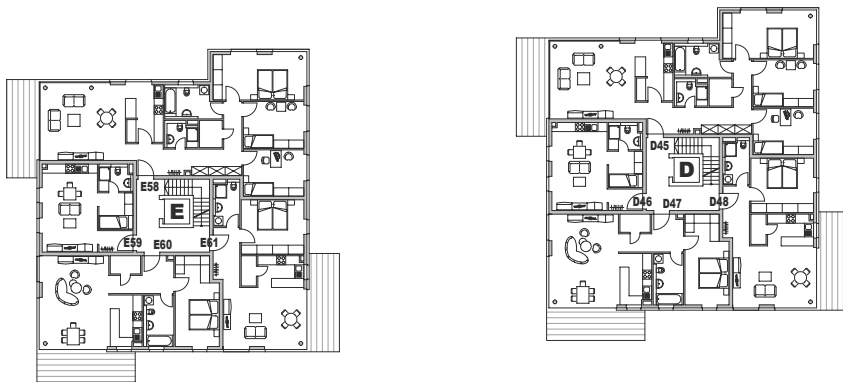
AGP Generalplaner GmbH
 Waldstraße 91
 76133 Karlsruhe

GEBAKA
 Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
 Redtenbacherstraße 9
 76133 Karlsruhe

Karlsruhe
 18.01.2011

Fassung vom
 22.08.2011

Seite 28



2. OBERGESCHOSS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Sonnenstraße 7-9, Karlsruhe

Mst. 1:500

VORHABENTRÄGER

GEBAKA
 Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
 Redtenbacherstraße 9
 76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

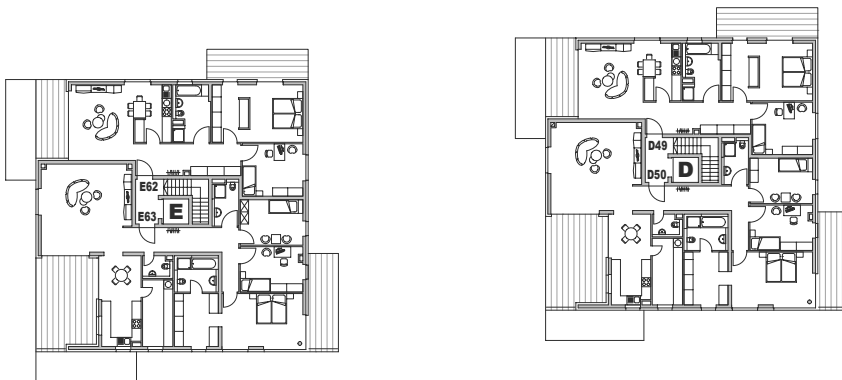
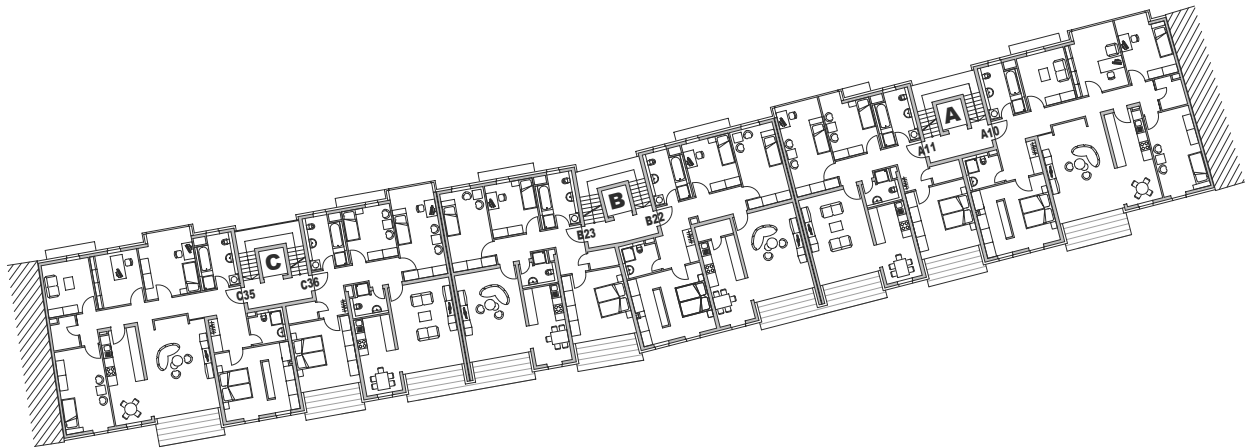
AGP Generalplaner GmbH
 Waldstraße 91
 76133 Karlsruhe

GEBAKA
 Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
 Redtenbacherstraße 9
 76133 Karlsruhe

Karlsruhe
 18.01.2011

Fassung vom
 22.08.2011

Seite 29



3. OBERGESCHOSS DACHGESCHOSS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Sonnenstraße 7-9, Karlsruhe

Mst. 1:500

VORHABENTRÄGER

GEBAKA
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

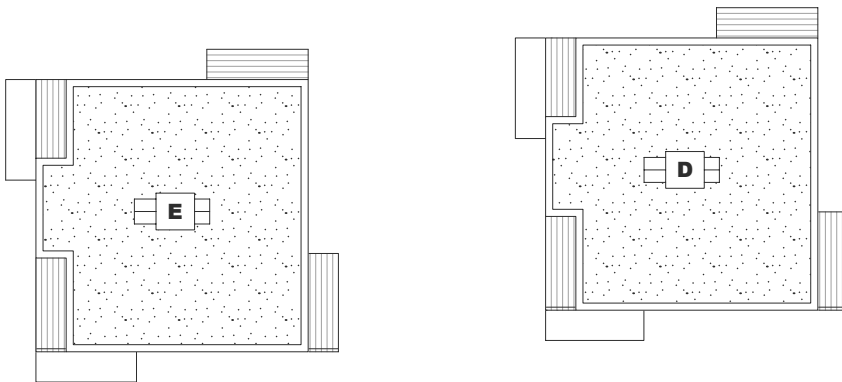
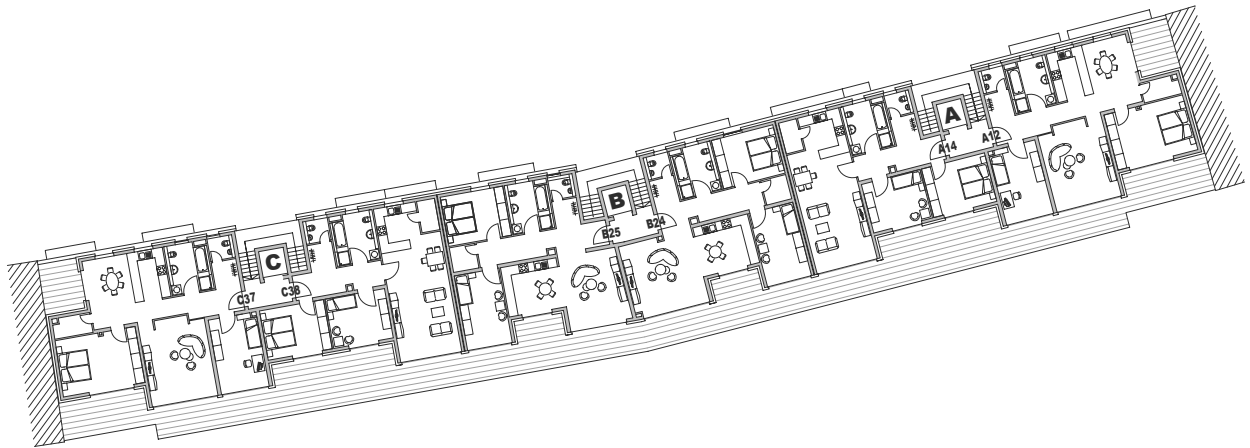
AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

GEBAKA
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

Karlsruhe
18.01.2011

Fassung vom
22.08.2011

Seite 30



DACHGESCHOSS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Sonnenstraße 7-9, Karlsruhe

Mst. 1:500

VORHABENTRÄGER

GEBAKA
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

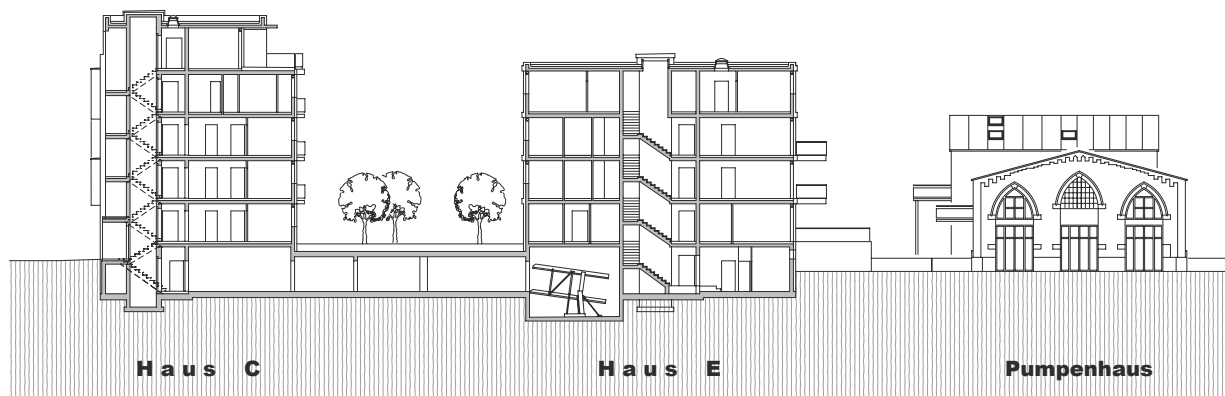
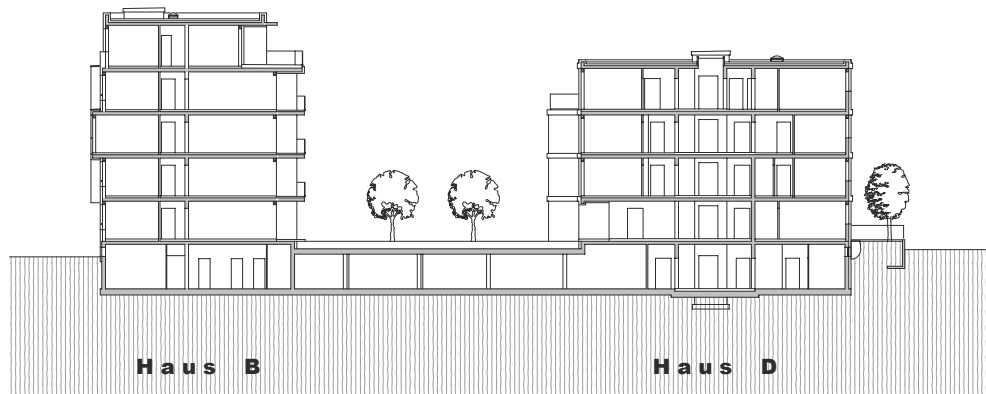
AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

GEBAKA
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

Karlsruhe
18.01.2011

Fassung vom
22.08.2011

Seite 31



SCHNITTE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Sonnenstraße 7-9, Karlsruhe

Mst. 1:500

VORHABENTRÄGER

GEBAKA
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

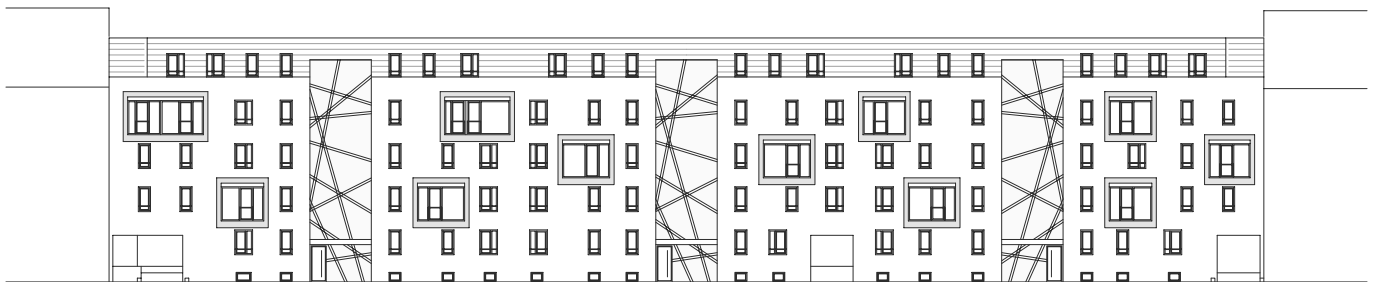
AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

GEBAKA
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

Karlsruhe
18.01.2011

Fassung vom
22.08.2011

Seite 32



Nordansicht / Straße



Südansicht / Hof

**ANSICHTEN
BLOCKRANDBEBAUUNG**

Mst. 1:500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Sonnenstraße 7-9, Karlsruhe

VORHABENTRÄGER

GEBAKA
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

GEBAKA
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

Karlsruhe
18.01.2011

Fassung vom
22.08.2011

Seite 33



Nordansicht



Ostansicht



Südansicht



Westansicht

**ANSICHTEN
PUNKTHAUS**

Mst. 1:500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Sonnenstraße 7-9, Karlsruhe

VORHABENTRÄGER

GEBAKA
Allgemeine Bau-träger-gesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

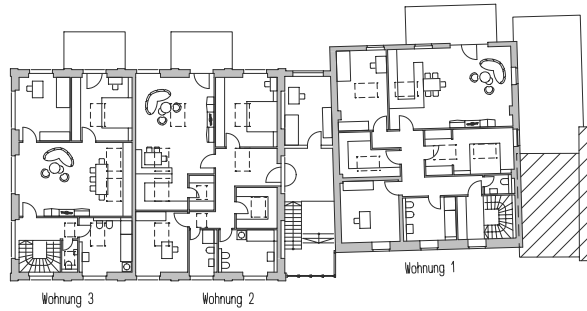
AGP Generalplaner GmbH
Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

GEBAKA
Allgemeine Bau-träger-gesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

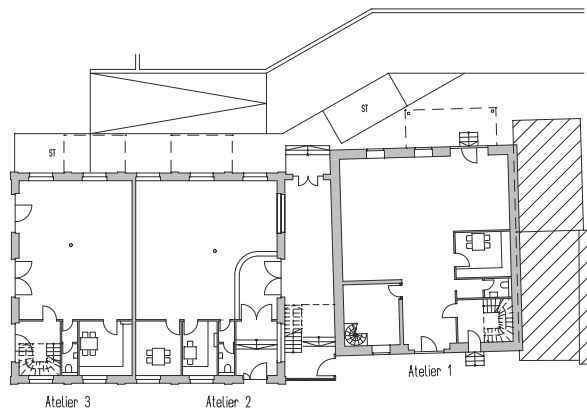
Karlsruhe
18.01.2011

Fassung vom
22.08.2011

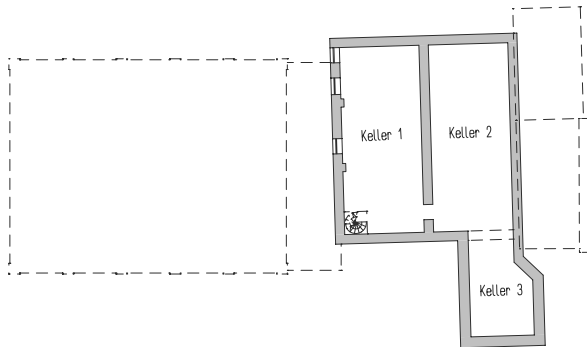
Seite 34



Obergeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss

**PUMPENHAUS
STEINMETZGEBÄUDE**

Grundrisse

Mst. 1:500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Sonnenstraße 7-9, Karlsruhe

VORHABENTRÄGER

GEBAKA
Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

GEBAKA
Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

Karlsruhe
18.01.2011

Fassung vom
22.08.2011

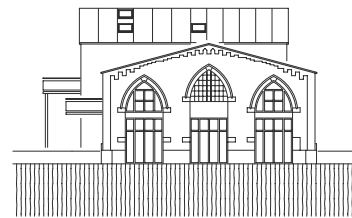
Seite 35



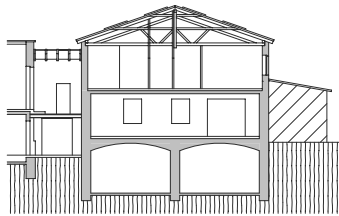
Ansicht Nord



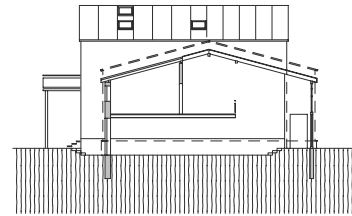
Ansicht Süd



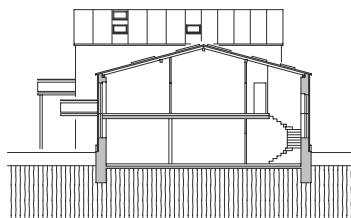
Ansicht West



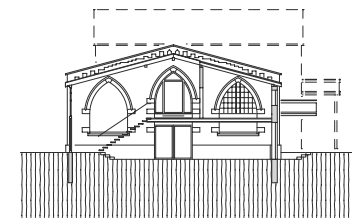
Schnitt Steinmetz



Schnitt Zwischengebäude
Ansicht Steinmetz



Schnitt Pumpenhaus



Schnitt Zwischengebäude
Ansicht Pumpenhaus

**PUMPENHAUS
STEINMETZGEBÄUDE**

Schnitte / Ansichten

Mst. 1:500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Sonnenstraße 7-9, Karlsruhe

VORHABENTRÄGER

GEBAKA
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

PLANVERFASSER

GEBAKA
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

Karlsruhe
18.01.2011

Fassung vom
22.08.2011

Seite 36

1.5 Stellplatzberechnung

Blockrandbebauung	38 WE	38 Stellplätze
Punkthaus A	12 WE	12 Stellplätze
Punkthaus B	13 WE	13 Stellplätze
Pumpenhaus	2 Ateliers 2 WE	2 Stellplätze 2 Stellplätze
Steinmetzgebäude	1 Atelier 1 WE	1 Stellplatz 1 Stellplatz
<hr/>		
Gesamt	66 WE 3 Ateliers	69 Stellplätze

=====

Geplant in der Tiefgarage	78 Stellplätze
Oberirdisch	2 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf ist gedeckt.

Unterschriften

Vorhabenträger:

Fa. gebaka
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH

Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

.....
(Unterschrift)

Planverfasser:

Architrav
Architekten

Waldstraße 91
76133 Karlsruhe

~~Dipl. - Ing. Architekten DWB
Eberhard Richter
Waldstraße 91 D-76133 Karlsruhe
Tel. 0721 1565 97-0 Fax - 33
e-mail: architrav@t-online.de~~

.....
(Unterschrift)

Fa. gebaka
Allgemeine Bauträgergesellschaft mbH

Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe

.....
(Unterschrift)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Dr. Harald Ringler

Lammstraße 7
76133 Karlsruhe

.....
(Unterschrift)

Karlsruhe, den 18.01.2011
Fassung vom 22.08.2011

[Handwritten mark]