

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
(Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**„Lachenweg (Wohnen am Wasser)“
Karlsruhe-Hagsfeld**

E N T W U R F

Vorhabenträger:

Firma Weisenburger Gewerbe + Wohnbau GmbH
Werkstraße 11
76437 Rastatt

Seeger Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG
Hauptstraße 93
76297 Stutensee

Planverfasser:

Archis Architekten und Ingenieure GmbH
Stephanienstr. 30
76133 Karlsruhe

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	3
B. Hinweise (beigefügt)	17
C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	20
D. Planzeichnung M. 1:1000	26

Anlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan)

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Anlass und Ziel der Planung ist die Realisierung von 40 Reihen- und Doppelhäusern in dem ca. 11.991 m² großen Plangebiet in Karlsruhe-Hagsfeld. Die Vorhabenträger beabsichtigen, eine Bebauung in zwei Bauabschnitten mit 26 Doppel- und Reihenhäusern im westlichen Teil des Plangebiets und 14 Doppel- und Reihenhäusern im östlichen Teil des Plangebiets zu errichten.

Nach derzeit geltendem Planungsrecht ist dieses Vorhaben auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Seeger Schaltechnik nicht realisierbar.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Wahrung der stadtgestalterischen Aspekte ist deshalb für die Realisierung der beabsichtigten Bebauung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplanung der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist die Fläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB Absatz 2 angepasst.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 641 „Reitschulschlag-Siedlung Westlicher Teil“, rechtswirksam seit dem 07.07.1989, setzt für den westlichen Teil des Plangebiets ein „Sondergebiet für öffentliche Einrichtungen“ und daran anschließend ein „Mischgebiet“ fest.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird der B-Plan Nr. 641 aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Grundstücke FlstNr. 68931 und FlstNr. 68907 und Teilflächen der im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke 68813/5, 68836, 65743 und 68855.

Das ca. 11.991 m² große Planungsgebiet liegt am südlichen Rand der Reitschulschlag-Siedlung im Stadtteil Hagsfeld. Im Norden grenzt ein Baggersee an das Grundstück. Im Westen wird das Grundstück durch die Gustav-Heinemann-Allee (L 560) und im Süden durch den Lachenweg begrenzt. Im Osten schließt ein kleines Mischgebiet, gefolgt von einem Allgemeinen Wohngebiet, an.

Maßgeblich für die genaue Abgrenzung des Planungsgebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten / Bodenbeschaffenheit / Artenschutz

Das Plangebiet liegt auf der Terrasse der nördlichen Hardt. Das Gelände ist teilweise aufgeschüttet. Die Böden sind sandig-schluffig bzw. sandig-kiesig.

Die Höhe des bestehenden Geländes liegt bei etwa 113,5 m. ü. N. N.. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand liegt bei 110,80 m. ü. N. N..

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Nr. 10 der Stadt Karlsruhe Wasserwerk Hardtwald.

Besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor. Lediglich mit dem Vorkommen von Reliktbeständen der Zauneidechse und gelegentlich das Gebiet zur Nahrungssuche aufsuchenden Fledermäusen sowie Brutn empfindlicherer Vogelarten im Uferbereich des Baggersees nördlich des Plangebiets muss gerechnet werden. Hierzu wurde am 12.11.2009 eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Zu den Ergebnissen und erforderlichen Maßnahmen siehe Ziff. 4.5.4.

3.3. Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet wurden im wesentlichen zur Lagerung, Reparatur und Reinigung von Schalelementen genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich ein teilunterkellertes Werkstatt-/Lagergebäude. Die Freiflächen sind weitgehend mit Beton oder Schotter befestigt.

Das Plangebiet ist über den Lachenweg erschlossen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenträger sind Eigentümer der Flächen im Plangebiet, ausgenommen der zur Errichtung einer notwendigen Lärmschutzwand erforderlichen Teilfläche des Grundstücks FlstNr. 68813/5 sowie Teilflächen der FlstNr. 68836, 65743 und 68855, die zur Herstellung der Straßenflächen benötigt werden. Diese Flächen stehen im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

3.5 Belastungen

3.5.1 Altlasten

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der beim Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Objektnummer 00722 „AA Reitschulschlag“ erfasst ist. Hierbei handelt es sich um eine Sandgrube, in der zwischen 1955 und 1966 Sand abgebaut wurde. Nach dem Ende des Abbaus wurde die Grube bis 1980 mit Erdaushub und geringen Mengen Bauschutt aufgefüllt.

Das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro und Umweltbüro Fader Umweltanalytik mit Gutachten vom 28.05. und 30.05.2009 einer umwelttechnischen Bodenuntersuchung unterzogen. Für die Plangebiete 1 und 2 (FlstNr. 68931) liegen demnach keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

In dem Planungsgebiet 3 (FlstNr. 68907) wurden teilweise anthropogene Auffüllungen angetroffen. Lokal wurden erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Anfallendes Aushubmaterial ist gegebenenfalls unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten. Soweit erforderlich sind Bodenverunreinigungen zu beseitigen und einer geregelten Entsorgung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zuzuführen.

3.5.2 Immissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm, ausgehend von der L 560, und Schienenverkehrslärm ausgehend von der DB-Bahnstrecke Karlsruhe-Mannheim, vorbelastet. Hierzu wurde im Januar 2009 und im Juli 2010 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zu den Ergebnissen und erforderlichen Maßnahmen siehe Ziff. 4.6.

4. Planungskonzept

Mit der Planung sollen 40 Reihen- und Doppelhäuser für junge Familien nebst den notwendigen Carports und Garagen, eine unterirdische Pellet-/Flüssiggas-Heizzentrale sowie die Erschließung innerhalb des Plangebiets nebst 14 öffentlichen Parkplätzen realisiert werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart soll Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sollen nicht zulässig sein, weil diese Nutzungen in direkter Nachbarschaft zu Wohnen wenig verträglich sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) werden im Hinblick auf die GRZ im Planungsbereich 1 und 2 aufgrund des Zuschnitts einzelner Baugrundstücke überschritten.

Bezogen auf den Gesamtbereich 1 und 2 wird die GRZ mit einem Wert von 0,38 aber eingehalten. Die GFZ beträgt in diesem Bereich bezogen auf das Gesamtgebiet 1 und 2 0,63.

Im Planungsbereich 3 wird die GRZ durchgängig eingehalten und beträgt bezogen auf diesen Gesamtbereich 0,32. Die GFZ wird in diesem Bereich hinsichtlich einzelner Baugrundstücke leicht überschritten. Sie beträgt hier bezogen auf den Planungsbereich 3 0,75.

Die jeweiligen Überschreitungen können zugelassen werden, da ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie ein flächensparendes und kostengünstiges Bauen für junge Familien gewollt ist und mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion mit Blick auf das Gesamtgebiet nicht zu rechnen ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, wie z. B. Belichtung, Begrünung und die Zugänglichkeit der Grundstücke werden nicht beeinträchtigt.

4.3 Erschließung

4.3.1 Allgemeine Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über den Lachenweg. Dabei ermöglicht die vorgesehene „innere Erschließung“ die Anfahrt der Carports/Garagen und Stellplätze. Sie ist auf öffentlichen Straßen (gemischte Verkehrsfläche) mit einem Wendehammer im südwestlichen Bereich des Plangebiets beabsichtigt.

Die innere Erschließung im Planungsbereich 1 wird über privatrechtlich zu regelnde Zugangswege gesichert.

Für jede Reiheneinheit bzw. jede Doppelhaushälfte ist je 1 Stellplatz vorgesehen. Die 40 Stellplätze sind jeweils dem eigenen Grundstück zugeordnet.

4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Straßenbahnlinien S 2 und 4 mit 2 Haltestellen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die Entfernung zu den jeweiligen Haltestellen beträgt ca. 500-700 Meter.

4.3.3 Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In geringer Entfernung befindet sich ein Anschluss an die L 560, über die das Stadtzentrum sowie die B 10 und die A 5 zu erreichen sind.

4.3.4 Ruhender Verkehr

Die notwendigen 40 Stellplätze werden auf den jeweiligen Baugrundstücken angelegt. Darüberhinaus werden 14 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Garagen, Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten werden den jeweiligen Hausgruppen und – zeilen durch private Nutzungs- bzw. Eigentumsrechte zugeordnet werden.

4.3.5 Geh- und Radwege

Straßenbegleitende Geh- und Radwege sind nicht vorgesehen, da die Erschließung des Plangebiets über eine gemischte Verkehrsfläche erfolgen soll.

4.3.6 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser-/Niederschlagswasserableitung:

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Eine ursprünglich vorgesehene Entwässerung von unbedenklichem Niederschlagswasser in Mulden nördlich des Plangebiets zum Baggersee hin konnte nicht weiterverfolgt werden, da die hierzu vorgesehenen Flächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden, kontaminiert sind. Dies ergibt sich aus der umwelttechnischen Bodenuntersuchung durch das Ingenieurbüro und Umweltbüro Fader Umweltanalytik vom 28.05. und 30.05.2008 in deren Rahmen im Bereich der geplanten Versickerungsmulden mit Bauschutt und Holzanteilen durchgesetzte Auffüllungen angetroffen wurden, so dass bei einer Versickerung eine Auswaschung und Mobilisierung von Schadstoffen nicht auszuschließen ist. Für eine Entwässerung in Mulden im Plangebiet selbst sind aufgrund der Grundstückszuschnitte keine hinreichenden Flächen vorhanden. Dies gilt auch für die zur Lärmschutzwand hin ausgerichteten 6 Reihen- und 2 Doppelhäuser im westlichen Bereich des Plangebiets 2, für die ursprünglich eine Entwässerung in die sich westlich an das Plangebiet anschließende begrünte Fläche in Richtung Lärmschutzwand vorgesehen war. Insoweit müssten zu große und zu tiefe Versickerungsmulden in die vorhandene Bepflanzung eingebracht werden, was umweltrechtlichen Bedenken begegnet. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch in diesem Bereich Kontaminierungen vorhanden sind.

Versorgung:

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Karlsruhe.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch das Stromnetz der EnBW.

Fernsprechversorgung:

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.

Versorgung mit Heizenergie:

Die Heizenergie wird durch eine unterirdische Pellet- und Flüssiggas-Heizzentrale, an die sämtliche Gebäude angeschlossen werden, sichergestellt.

Deren Standort befindet sich im Bereich des Carport-Hofes der östlichen Baugruppe. Die private Energie-Trasse im öffentlichen Strassenraum wird nach dem Strassen-gesetz Ba-Wü durch eine Sondernutzungserlaubnis geregelt.

Müllentsorgung:

Im Planungsgebiet wird die Abfallentsorgung wie folgt geregelt:

Im Planungsgebiet 1 und 2 gibt es zwei Bereitstellungsplätze (Bereich M 1) unmittelbar am Lachenweg, auf denen die Abfallbehälter am Abholtag bereitgestellt werden. Die Abfallbehälter stehen in der übrigen Zeit auf den Grundstücken im Bereich der Carport- bzw. Garagenflächen.

Im Plangebiet 3 sind die Abfallbehälter zwischen den Carports (Bereich M) unmittelbar am Lachenweg untergebracht. Sie werden den jeweiligen Gebäudezeilen zugeordnet.

4.4 Gestaltung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in zwei Bauabschnitte mit 26 bzw. 14 Doppelhäusern/Reihenhäusern vor.

Beabsichtigt ist eine Mischung unterschiedlicher Reihentypen. Zweigeschossigkeit mit aufgesetzten Pult- und Satteldachgeschossen sollen eine in sich geschlossene städtebauliche Struktur bilden mit einer zeitgemäßen Architektur. Aus diesem Grund werden einige wenige gestalterische Festsetzungen für die äußere Gebäudegestaltung (Fassaden, Dachgauben, Dachform und Dacheindeckung) festgesetzt.

Die Fassaden sollen als Putzfassaden ausgeführt werden. Reflektierende Materialien zur Oberflächengestaltung der Gebäude sowie Fassaden mit grellen Farben sollen unzulässig sein.

Bei den Doppel- und Reihenhäusern sind Dachneigung, Höhenlage des Erdgeschosses und Dachform einheitlich auszubilden. Dachgauben sind nur als Schleppgauben zulässig, wobei je Gebäudezeile die Dachgauben nur Straßen- bzw. Wohnwegseitig zulässig und einheitlich zu gestalten sind.

Dachflächen aus Bleimaterialien, farblich glasierten Ziegeln, sowie reflektierende Materialien sollen unzulässig sein. Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

Werbeanlagen und Automaten sollen nur unter Einhaltung festgelegter Größen zulässig sein, um ein optisch ruhiges Erscheinungsbild des Wohnquartiers zu erhalten.

Zuwegungen, Stellplätze und Zufahrten sollen, soweit nutzungsseitig möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Terrassen sollen eine Größe von 3 x 4 m (12 m²) haben und mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Gerätehütten sollen nur im Planungsbereich 3 mit einer Tiefe von 2 m, einer Breite von 2 m und einer Höhe von 2 m zulässig sein. Gerätehütten sind aus Holz herzustellen und einheitlich zu gestalten. Im Planungsbereich 1 und 2 sind die Carport- bzw. Garagenbereiche ausreichend groß dimensioniert um Gartengeräte unterzubringen. Dort sind daher keine separaten Gerätehüttenstandorte ausgewiesen

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Nachdem bislang ein Großteil des Plangebiets versiegelt war, erfährt das Gebiet eine Aufwertung durch die Anpflanzung von Bäumen entlang der gemischten Verkehrsfläche im Süden des Plangebiets. Darüber hinaus sind Vorgärten sowie die extensive Begrünung der Dächer von Garagen und Carports vorgesehen. Auch im Bereich des Lärmschutzwalls soll die vorgesehene Gabionenwand so errichtet werden, dass keine Bäume entfallen müssen.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Festsetzungen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Hinblick auf die Vornutzung ergibt sich allerdings eine Verbesserung der Situation. Um den Eingriff gering zu halten, soll der Versiegelungsgrad im Plangebiet dadurch beschränkt werden, dass Vorgärten anzulegen, Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und die Dächer von Garagen und Carports extensiv zu begrünen sind. Darüber hinaus werden im Plangebiet Bäume neu angepflanzt.

4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

4.5.4 Maßnahmen für den Artenschutz

Zur Sicherstellung des Artenschutzes wurde am 12.11.2009 eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zur Fläche „Lachenweg-Sandweg“ durch das Büro für Landschaftsökologie- und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein können. Hierbei hat sich ergeben, dass im Eingriffsbereich keine streng geschützten Arten dauerhaft vorkommen. Im Hinblick auf einige im Umfeld vorkommende besonders geschützte wildlebende Vogelarten wird bei Einhaltung folgender Minimierungs- und landschaftspflegerischer Begleitmaßnahmen keine Verschlechterung des Erhaltungszustands eintreten:

- Fällarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutsaison durchgeführt werden.
- Die Weiden nördlich des Eingriffsbereichs müssen gegen Schäden durch Baumaßnahmen gesichert werden.
- Für gefälltete Gehölzstrukturen im Umfeld ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Im Hinblick auf Fledermäuse ist ein Bauabstand von mindestens 10 m zum westlich verlaufenden Baumstreifen einzuhalten.

Falls sich im Eingriffsgebiet zeitweise Zauneidechsen aufhalten, ist beim Eingriff sorgsam vorzugehen, um den Tieren ein Ausweichen zu ermöglichen.

Zur Durchführung der Minimierungs- und landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen werden sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Insgesamt ergibt sich danach, dass hinsichtlich naturschutzrechtlich relevanter Arten keine Verschlechterung des Erhaltungszustands zu befürchten ist.

4.6 Belastungen

4.6.1 Verkehrslärm

Im Januar 2009 wurde durch das Ing. Büro für Verkehrswesen Koehler, Leutwein und Partner GbR eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung „Reitschulschlag“ erstellt. Ergänzend dazu liegt eine Fortschreibung vom Juli 2010 vor.

Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf der L 604 und der L 560 wurden anhand einer Verkehrsuntersuchung für die Stadt Stutensee, Stadtteil Blankenloch, Erschließung Gewerbegebiet „West“ aus dem Jahr 2004 abgeleitet und für das Prognosejahr 2020 hochgerechnet und gegenüber der bisherigen schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse aktualisiert. Der Straßenverkehrslärm wurde auf der Grundlage der Richtlinie für Lärmschutz an

Straßen, RLS-90 berechnet. Ergänzend zu den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1, Beiblatt 1 wurden die als Zumutbarkeitsgrenze für Verkehrslärm anzusehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen, die allerdings rechtsverbindlich nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen gültig sind. Orientierungswert DIN 18005-1, Beiblatt1, tags 55 / nachts 45, Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV tags 59 / nachts 49 (Werte in dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet).

Folgende Lärmbelastungen sind zu beachten:

- Verkehrslärm im Plangebiet aufgrund des Straßenverkehrs der L 560 und der L 604.
- Belastung durch Schienenverkehr

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens für die Stadt Stutensee vom August 2004 sowie den darauf basierenden Anregungen der Stadtverwaltung Karlsruhe wurden unterschiedliche Varianten von Lärmschutzanlagen entlang der L 560 untersucht. Dabei wurde zum einen versucht, die aus schalltechnischer Sicht optimale Lage zu definieren und zum anderen auch die städtebaulichen, bautechnischen und ökologischen Gesichtspunkte zu berücksichtigen. In Bezug auf die Lage der Lärmschutzwand ergab sich die Möglichkeit, sie innerhalb des vorhandenen Wäldchens auf der vorhandenen Böschungsoberkante aufzusetzen. Dabei sollte zum einen der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand so minimal wie möglich sein und im weiteren die Lärmschutzwand in Richtung Norden nur bis zur Definition „Wald (Fläche für die Forstwirtschaft)“ des bestehenden Bebauungsplans „Reitschulschlagsiedlung westlicher Teil“ ausgeführt werden. Alternativ hierzu wurde die Lage der Lärmschutzwand im Bereich des Böschungsfußes in einem Abstand von ca. 7 m zum bestehenden Fahrbahnrand der L 560 untersucht - ein möglicher Ausbau der L 560 bzw. des Knotenpunktes sollte noch ohne Eingriff in den Lärmschutzwall möglich sein. Im Einzelnen wurden für folgende Varianten Lärmisophonien- und Einzelpunktberechnungen durchgeführt:

- | | |
|--|-----------|
| - I: Variante Lärmschutzwand Böschungsoberkante | H = 4,0 m |
| - II: Variante Lärmschutzwand Böschungsoberkante | H = 3,0 m |
| - III: Variante Lärmschutzwand Böschungsfuß | H = 3,0 m |
| - IV: Variante Lärmschutzwand Böschungsfuß | H = 4,0 m |
| - V: Variante Lärmschutzwand Böschungsfuß | H = 5,0 m |
| - VI: Variante Lärmschutzwand Böschungsoberkante | H = 3,6 m |

Insgesamt hat der Variantenvergleich ergeben, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen zur L 560 notwendig sind. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist hierbei die Lage der Lärmschutzwand an der Böschungsoberkante aus schalltechnischer Sicht deutlich günstiger als die Anlegung am Böschungsfuß. Die Variantenberechnung hat sowohl für die Variante Lärmschutzwand Böschungsoberkante H = 3,0 m als auch für die Variante Böschungsoberkante H = 3,6 m die Notwendigkeit zusätzlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen ergeben.

Für den Fall einer 3 m hohen Lärmschutzwand, Böschungsoberkante, ergeben sich maximale Überschreitungen der Orientierungswerte nachts von 7,3 dB(A) für die Gebäudefront der ersten Baureihe zur L 560 hin im EG und OG. Insoweit sind passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich III, 61-65 dB(A)) für die Gebäudefronten dieser Baureihe im EG und OG festzusetzen. Für den Fall einer Lärmschutzwand, Böschungsoberkante $H = 3,6$ m ergeben sich maximale Überschreitungen der Orientierungswerte nachts an den zur L 560 hin gerichteten Gebäudefronten von 5,9 dB(A). Passive Lärmschutzmaßnahmen sind bei dieser Variante für das Obergeschoss der Gebäudefront zur L 560 der ersten Baureihe hin auszuführen (Lärmpegelbereich III).

Für alle untersuchten Lärmschutzvarianten ergibt sich für den östlichen und mittleren Bereich des Bebauungsplangebiets keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete.

Realisiert wird die Variante VI mit der Anlage einer 3,6 m hohen Lärmschutzwand über eine Länge von ca. 130 m auf der Böschungsoberkante und ergänzenden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern für die Gebäudefront der ersten Baureihe zur L 560 hin im Erdgeschoss und Obergeschoss. Bei Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen entstehen innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes im Tages- und Nachtzeitraum keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen.

Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 ist die Dimensionierung des (passiven) Schallschutzes nach dem Lärmpegelbereich III im OG an den von Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 betroffenen Fassaden und Geschossebenen zu bemessen. Es sind Schallschutzfenster der Klasse II (30-34 dB) vorzusehen.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung ist die DB-Strecke durch eine überwiegend 4 m hohe Lärmschutzwand abgeschirmt. Ein Vergleich mit schalltechnischen Untersuchungen für einen vergleichbaren Streckenabschnitt und auch der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamts im Rahmen der Umgebungslärm EU-Richtlinie ergibt auf Basis der vorhandenen Normen- und Richtlinien keine rechtsverbindliche Notwendigkeit für die Erstellung von weiteren aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen.

4.6.2 Emissionsgeräusche der Pelletheizzentrale

Hinsichtlich der Emissionsgeräusche der Pelletheizzentrale wurden ergänzende schalltechnische Untersuchungen des Ingenieurbüros Köhler und Leutwein, Stand Juli und September 2010, eingeholt. Danach sind hinsichtlich der Schallimmissionen der zentralen Pelletheisanlage keine Überschreitungen der zulässigen Werte zu erwarten. Auch mit dem ca. 4 x jährlich stattfindenden Anlieferverkehr für Pellets sowie der Anlieferung von Flüssiggas sind keine relevanten Lärmimmissionen verbunden.

4.6.3 Gewerbelärm vom angrenzenden Betrieb im Mischgebiet auf der Ostseite des Bebauungsplangebietes

Auch insoweit wurde über das Ingenieurbüro Köhler und Leutwein eine Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung Stand Juli 2010 veranlasst. Für den bestehenden Betrieb (Karlsruher Fahnenfabrik) ist auch künftig nicht mit Einschränkungen zu rechnen, die er nicht ohnehin einhalten müsste. Mit den vom Betrieb ausgehenden Geräuschen sind keine Beeinträchtigungen des Wohngebiets verbunden.

5. Umweltbericht, Artenschutz

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen. Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung hat stattgefunden. Hierzu siehe Ziff. 4.5.4.

6. Sozialverträglichkeit

Mit dem Neubau wird eine moderne Reihenhaussiedlung in gut erschlossener Stadtrandlage geschaffen.

Insbesondere für junge Familien mit Kindern soll hier ein Quartier mit bezahlbarem Wohnraum entstehen.

Die geplante Bebauung stellt eine Aufwertung für die benachbarten Wohngebiete dar.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst		ca. 11.991 m ²
davon	- Bauflächen	ca. 7.818 m ²
	- Verkehrsflächen	ca. 2.947 m ²
	- Grünflächen	ca. 366 m ²

7.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Doppelhäuser:	1	2 WE	505 m ²
Reihenhäuser:	8	38 WE	9.323 m ²
Gesamt:	9	40 WE	9.827 m ²

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche des Planungsgebietes (Geltungsbereich) 11.991 m²

bisher bebaute bzw. befestigte Flächen:

Gebäude und Nebenanlagen 544 m²
Zufahrten, Wege, Stellplätze 5.388 m²

bisher versiegelte Flächen gesamt 5.932 m²
Anteil an der Gesamtfläche ca. 49 %

in der Planung bebaute bzw. befestigte Flächen:

Neubau 3.034 m²
Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze 1.054 m²

gemäß Planung versiegelte Flächen gesamt 4.088 m²
Anteil an der Gesamtfläche ca. 34 %

8. Kosten

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten übernehmen die Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

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

9. Durchführung

Alle Rechte und Pflichten der Vorhabenträger werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

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 der Vorhabenträger selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen. 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 Fremd Beimengungen 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. Begrünungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Begrünungsplan vorzulegen.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. November 2009 (GBL. S. 615).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 1.2 bis 3.2 und der Planzeichnung (D) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen 1.1 - 1.7 ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten.

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Es gilt § 4 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 (5) nicht zulässig.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 Garagen und Carports mit ihren Einfahrten

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den im zeichnerischen Teil für Garagen und Carports festgesetzten Flächen zulässig.

1.2.3 Flächen für Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) und bauliche Anlagen im Sinne von § 23 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Müllstandplätze, Gerätehütten, Garagen und Carports, die nur in den im zeichnerischen Teil dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Fläche bis zu einer Größe von maximal 4 x 3 m (12 m²) zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, welche der Versorgung des Gebiets dienen, zugelassen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die im zeichnerischen Teil eingetragenen Wandhöhen als Höchstgrenze. Dabei gilt als Wandhöhe das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Hinterkante des erschließenden öffentlichen Verkehrsraumes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Es gelten die im zeichnerischen Teil eingetragenen Festsetzungen.

1.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen

1.5.1 Lärmschutzwand:

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand von 3,60 m Höhe im Bereich der Böschungsoberkante mit einer Länge von ca. 130 m als Gabionenwand gemäß Eintragung im Plan auszuführen.

Als Material sind Drahtschotterkästen und Steine zu verwenden.

1.5.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen:

Die westliche Gebäudefront der westlichen Gebäudereihe im Planbereich 2 (festgesetzte Fläche mit Vorkehrungen gegen Lärm) hat nach DIN 4109 einen erhöhten Schallschutz der Außenbauteile nachzuweisen.

Es sind folgende Lärmpegelbereiche (LPB) bei den einzelnen Gebäuden zu beachten:

Westliche Gebäudereihe, Gebäudefront West: LPB III(61-65 dB(A)) im OG.

1.5.3. Lärmschutzfenster:

An den westlichen Fassadenseiten der Gebäude im Planbereich 2 (festgesetzte Fläche mit Vorkehrungen gegen Lärm) sind für alle Aufenthaltsräume im OG Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse II (30-34 dB) nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ einzubauen.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust entsprechend zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden. Die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Straßen, Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Die Dächer der Carports, Garagen und Abfallbehältereinhausungen sind extensiv zu begrünen.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1. Dächer

Es sind nur Pultdächer mit 7° Neigung bzw. Satteldächer mit einer Neigung von 40° zulässig. Eine Abweichung von jeweils 2° ist zulässig. Die Pultdächer sind untereinander jeweils mit der gleichen Neigung auszuführen. Die Satteldächer sind untereinander ebenfalls jeweils mit der gleichen Neigung auszuführen.

Die Häuser mit Satteldächern können nur straßenseitig bzw. auf der Hauseingangsseite mit Schleppgauben versehen werden. Deren Breite darf insgesamt maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudebreite betragen. Die Gaubenhöhe darf max. 1,40 m betragen, wobei die Gauben einer Gebäudezeile einheitlich auszubilden sind und mindestens drei Ziegelreihen durchgehen müssen.

2.1.2. Fassaden

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Der Putzfarbton muss einen Hellbezugswert zwischen 65 % und 70 % haben.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Zur Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben sowie reflektierende Materialien unzulässig.

2.1.3 Werbeanlagen

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

- Einzelbuchstaben bis max. 0,3 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.

2.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

2.2.1 Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen /Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie keine Verkehrs- oder Parkierungsflächen gemäß Planzeichnung sind. Die Benutzung als Arbeits- oder Abstellflächen ist nicht zulässig. Die Benutzung als Lagerflächen ist nicht zulässig. Vorgärten sind mit Ausnahme von max. 3 m breiten Zufahrten und max. 1,5 m breiten Hauszugängen als Vegetationsflächen anzulegen.

2.2.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Hecken in die ein Maschen- oder Knüpfdraht eingezogen werden kann, zulässig. Einfriedigungen dürfen die maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

2.2.3 Stellplätze / Zuwegungen

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, z.B. Rasenfugenpflaster oder Ökopflaster.

2.2.4 Gerätehütten, Abfallbehälterstandplätze

Gerätehütten sind bis zu einer Tiefe von 2 m, einer Breite von 2 m und einer Höhe von 2 m zulässig. Sie sind nur auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen aus Holz herzustellen und einheitlich zu gestalten.

Abfallbehälterstandplätze/-abholplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgelegten Flächen zulässig. Sie sind mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist, oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

2.3 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage oder eine Parabolantenne zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig

2.5 Niederschlagswasser

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

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

3. Sonstige Festsetzungen (Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

3.1

Der Bebauungsplan Nr. 641 „Reitschulschlag-Siedlung Westlicher Teil“, in Kraft getreten am 07.07.1989, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

3.2

Die Anlagen 1.1 - 1.7 (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

D. Planzeichnung M. 1:1000

DIN A 3 quer

farbig

Unterschriften

Vorhabenträger:

Weisenburger Gewerbe + Wohnbau GmbH
Werkstraße 11
v. d. d. Geschäftsführer, Herrn Rainer
Weisenburger
76437 Rastatt
Tel. 07222 959-255
Fax 07222 959-287

.....
(Rainer Weisenburger)

Seeger Vermögensverwaltung GmbH & Co.
KG, Hauptstr. 93, 76297 Stutensee,
diese v. d. d. Seeger Beteiligungs- und
Vermögensverwaltung GmbH,
diese v. d. d. Geschäftsführer, Herr Edgar Dürr

.....
(Edgar Dürr)

Planverfasser:

archis Architekten + Ingenieure GmbH
Stephanienstr. 30
76133 Karlsruhe
Tel. 0721 91961-0
Fax 0721 91961-90

.....

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Dr. Harald Ringler
Leiter des Stadtplanungsamtes
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe

.....

Karlsruhe, den 29.04.2010
Fassung vom