

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **„Ecke Ritter-/ Hermann-Billing- Straße (Badenhof) - Änderung“**

### **Karlsruhe-Südweststadt**

## **Entwurf**

**Vorhabenträger:** EWG Eigentums-Wohnbau-GmbH & Co.  
Reinhold-Frank-Straße 66  
76133 Karlsruhe

**Planverfasser:** Winnie Breu Architekten  
  
Breite Straße 93  
76135 Karlsruhe

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)</b>	
1	Aufgabe und Notwendigkeit.....	6
2	Bauleitplanung.....	6
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
2.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
3	Bestandsaufnahme.....	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz ....	7
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung .....	7
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	7
3.5	Belastungen .....	8
4	Planungskonzept.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3	Bauweise.....	8
4.4	Erschließung .....	9
4.4.1	Öffentlicher Personennahverkehr ( ÖPNV ) .....	9
4.4.2	Motorisierter Individualverkehr .....	9
4.4.3	Ruhender Verkehr .....	9
4.4.4	Geh- und Radwege .....	9
4.4.5	Ver- und Entsorgung .....	9
4.5	Gestaltung.....	10
4.6	Grünordnung/ / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz.....	11
4.6.1	Grünplanung / Pflanzungen.....	11
4.6.2	Eingriff in Natur und Landschaft .....	11

4.6.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	11
4.6.4	Maßnahmen für den Artenschutz .....	11
4.7	Belastungen .....	11
4.7.1	Lärmschutz.....	11
4.7.2	Luftbelastung.....	12
5	Umweltbericht.....	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>B.</b>	<b>Hinweise (beigefügt) .....</b>	<b>14</b>
1	Ver- und Entsorgung .....	14
2	Entwässerung.....	14
3	Niederschlagswasser .....	14
4	Archäologische Funde/ Kleindenkmale .....	15
5	Baumschutz.....	15
6	Altlasten.....	16
7	Erdaushub/ Auffüllungen .....	16
8	Private Leitungen.....	16
9	Barrierefreies Bauen.....	16
10	Erneuerbare Energien .....	16

<b>C.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften</b>	<b>17</b>
<b>I</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	17
2	Art der baulichen Nutzung	17
3	Maß der baulichen Nutzung	17
4	Bauweise	18
5	Stellplätze und Garagen	18
6	Nebenanlagen	18
7	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung	18
8	Brennstoffe	18
<b>II</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>19</b>
1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	19
1.1	Dächer	19
1.2	Fassaden	19
2	Werbeanlagen und Automaten	19
3	Unbebaute Flächen, Einfriedungen	20
3.1	Nicht überbaute Flächen	20
3.2	Einfriedungen	20
3.3	Abfallbehälterstandplätze	20
3.4	Tiefgarage	20
4	Außenantennen	20
5	Niederspannungsfreileitungen	20
6	Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen	20

<b>III</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b> .....	21
<b>IV</b>	<b>Planzeichnung</b> .....	22
	Unterschriften .....	23
	<b>ANLAGEN (Vorhaben- und Erschließungsplan- VEP)</b> .....	24
1.	Übersichtsplan.....	25
2.	Lageplan.....	26
3	Projektplan/ Gestaltungsplan.....	27
4	Grundriss Tiefgarage.....	28
5	Grundriss Erdgeschoss .....	29
6	Grundriss Obergeschoss.....	30
7	Schnittansicht Süd/ Schnittansicht Ost .....	31
8	Schnittansicht Nord/ Schnittansicht West .....	32
9	Schnitt 1-1, Schnitt 2-2, Schnitt 3-3 .....	33
10	Stellplatzberechnung .....	34

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

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

Auf dem im Eigentum der EWG Eigentums- Wohnbau- GmbH & Co. befindlichen Areal Ecke Ritter- / Hermann-Billing-Str. wird derzeit eine Wohnbebauung errichtet. Hierfür hatte die EWG im Juni 2007 einen beschränkten Architektenwettbewerb ausgelobt.

Bereits während der Preisgerichtssitzung haben die Jurymitglieder einstimmig empfohlen, entlang der ca. 7m hohen und ca. 85m langen Grenzbebauung im Norden des Grundstücks ein Gebäude vorzusehen.

Es sollen 7 Wohneinheiten (2-Zimmerwohnung) z.B. für Studenten, eine Kindertagesstätte mit ca. 375 qm mit den notwendigen Außenspielflächen und Büroflächen mit ca. 260 qm mit den dafür notwendigen Stellplätzen in der bereits realisierten Tiefgarage in einem „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) entstehen.

Auf der Grundlage des derzeitigen planungsrechtlichen Zustandes ist dieses Vorhaben nicht zu realisieren.

Durch Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) stellt das Plangebiet, Grundstück Flst. 3400, als „gemischte Baufläche (M)“ dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, ist somit aus dem FNP NVK entwickelt.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Derzeit gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 771 Ecke Ritter- / Hermann-Billing-Str. (Badenhof), rechtskräftig seit 07.07.2006.

Die bisherigen Vorgaben dieses Planes werden in Teilbereichen durch die Änderungen des VbB ersetzt.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das 2891 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt in der Südweststadt zwischen dem nördlich gelegenen Nymphengarten, dem Park des Bundesgerichtshofes und dem südöstlich gelegenen Stadtgarten in unmittelbarer Nähe zur Karlsruher Innenstadt und im Blickfeld des Kongreßzentrums.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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

Das Grundstück ist eben.

Die Höhe des Geländes beträgt ca. 115,80 m ü. NN.

Das Gebiet liegt auf der Niederterrasse des Rheins. Der ursprünglich anstehende Boden ist sandig bis kiesig.

Der bisher höchste in diesem Gebiet gemessene Grundwasserstand liegt bei rund 110,80 m über NN.

Aus den vorliegenden Pegelmessungen aus dem Stadtgebiet Karlsruhe muss damit gerechnet werden, dass der Grundwasserspiegel höhere Werte erreichen kann.

Da das Grundstück zuvor durch den Betrieb der Opel AG zu 100% versiegelt war, kann auf eine artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz verzichtet werden.

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

Auf dem Gelände der ehemaligen Fritz Opel GmbH wird derzeit eine Wohnbebauung, die kurz vor der Fertigstellung steht, errichtet.

Die Erschließung erfolgt über die Hermann-Billing-Straße (Feuerwehr) bzw. über die Ritterstraße (Tiefgarage).

#### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Flst. 3400 befindet sich im Eigentum der Firma EWG.

### **3.5 Belastungen**

Altlasten

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen. Das Gelände ist bereits mit einer Tiefgarage unterbaut.

Immissionen

Zusätzliche Immissionen sind nicht zu erwarten.

## **4. Planungskonzept**

Es sollen 7 Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte, sowie Büroflächen entstehen. Die dafür notwendigen PKW-Stellplätze können in der bereits gebauten Tiefgarage nachgewiesen werden.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Nutzungsart soll allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 werden ausgeschlossen, da sie eine Beeinträchtigung des hauptsächlich durch Wohnen bestimmten Quartiers darstellen würden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die neue Geschossflächenzahl (GFZ) einschließlich Bauabschnitt 4 beträgt für das Gesamtanwesen 2,07. Diese weitere Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO ist jedoch gebietstypisch für diese zentrale innerstädtische Lage. Durch den oberirdisch relativ geringen Überbauungsgrad (Grundflächenzahl 0,35) sind trotzdem noch genügend Freiflächen zur Kompensation vorhanden. Lediglich durch die bereits bestehende Tiefgarage wird ein Gesamtüberbauungsgrad von 90 % erreicht.

### **4.3 Bauweise**

Es soll abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden, da die Gebäude als einseitige Grenzbebauung zulässig sein sollen.

## **4.4 Erschließung**

### **4.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der Planungsbereich ist insbesondere durch die Haltestellen Ettliger Tor / Staatstheater und die Haltestelle Konzerthaus sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die etwa 400 m entfernte Haltestelle Ettliger Tor wird durch die Stadtbahn- bzw. Straßenbahnlinien S1 / S11 und S4 angefahren (15 Abfahrten je Stunde), die Linie 5 verkehrt an der ca. 100 m entfernten Haltestelle Konzerthaus im 10- Min.-Takt.

Damit sind direkte Fahrten in Richtung Ettligen- Albtal/ Neureut-Hochstetten (S1 / S11), Baden-Baden/ Eppingen, Heilbronn (S4) sowie nach Durlach bzw. Daxlanden (Linie 2) und nach Rintheim bzw. zum Rheinhafen möglich.

### **4.4.2 Motorisierter Individualverkehr**

Bereits im VbB Nr. 771 wurde nachgewiesen, dass es durch die Blockrandbebauung zu keiner Überlastung der Ritterstraße durch den Individualverkehr kommt.

Eine weitere Parkierungsbelastung durch die Neubebauung im An- und Abfahrtsverkehr besteht nicht, da die Stellplätze bereits in der Tiefgarage vorhanden sind.

### **4.4.3 Ruhender Verkehr**

Die baurechtlich notwendigen PKW- Stellplätze für die neue Nutzung werden auf dem Baugrundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen.

### **4.4.4 Geh- und Radwege**

Zwei Fußgängerverbindungen, von der Ritterstraße und vom Festplatzbereich aus, über die Kriegstraße in Richtung Innenstadt schließen die künftige Bebauung in Minutenentfernung an das Stadtzentrum an.

### **4.4.5 Ver- und Entsorgung**

Die Anschlussmöglichkeiten des Grundstücks mit Gas, Wasser und Fernwärme an das Versorgungsnetz der Stadt Karlsruhe besteht von der Ecke Hermann-Billing-Straße / Ritterstraße.

Weil daher bei der Blockrandbebauung bereits die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen wurde, soll auch bei der neuen Nutzung auf feste und flüssige Brennstoffe verzichtet werden.

Die Stromversorgung erfolgt im Erdkabel. Falls erforderlich, ist die Errichtung einer Transformatorenstation auf dem Baugrundstück möglich.

Das Planungsgebiet ist im Mischsystem entwässert.

Das unbelastete Niederschlagswasser kann nicht zur Versickerung gebracht werden, da das Gesamtgrundstück mit einer Tiefgarage unterbaut ist. Es wird daher in das Mischsystem eingeführt.

Abfallbehälterstandplätze werden an der Nordgrenze (Zugang Ritterstraße) vorgesehen. Die Müllbehälter werden am Abholtag im Gehwegbereich bereitgestellt.

#### **4.5 Gestaltung**

An die im Norden bestehende Garagengrenzwand mit ca. 7 m Höhe soll unter Einhaltung von Abstandsflächen teilweise angebaut werden.

Der Hauptzugang bzw. die Erschließung erfolgt über die Ritterstraße.

Eine Feuerwehrezufahrt von der Hermann-Billing-Straße endet mit einem Wendebereich an dem zu bebauenden Teilgrundstück.

Die innere Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus, ergänzt mit einem Aufzug.

Die horizontale Erschließung erfolgt ebenerdig bzw. über einen Aufgang im 1. Obergeschoss, an dem 2-Zimmer Wohnungen angeordnet sind.

Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia.

Es ist ein leicht geneigtes Pultdach mit einer extensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Die Fassade soll als Wärmedämmverbund-Putzfassade (lindgrün, Helligkeitsstufe 65-70) ausgeführt werden.

Die Brüstungen der Loggien erhalten satiniertes Glas.

Der Bereich um die Kindertagesstätte wird mit einer abgrenzenden Hecke abgeschirmt.

Für die Kindertagesstätte ist eine Gerätehütte vorgesehen.

Ausreichende Fahrradabstellplätze, sowie Müllbehälterplätze werden bereit gestellt.

## **4.6 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz**

### **4.6.1 Grünplanung / Pflanzungen**

Auf dem Baugrundstück werden gemäß bereits genehmigtem Außenanlagenplan der Blockrandbebauung drei mittelkronige Laubbäume und mehrere Kleingehölze gepflanzt. Außerdem wird vor dem Spielbereich der Kindertagesstätte eine Hecke vorgesehen.

Der Dachaufbau für die Dachbegrünung des geplanten Gebäudes wird mindestens 10 cm betragen und wird mit Gräsern und Kräutern bepflanzt.

### **4.6.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Gemäß VbB Nr. 771 wird in eine Grünfläche auf der Tiefgarage eingegriffen.

Gemäß genehmigtem Außenanlageplan zu der Blockrandbebauung waren in diesem Bereich lediglich Grasflächen und vereinzelte Blumenbeete vorgesehen. Darunter befindet sich die bereits genehmigte Tiefgarage.

### **4.6.3. Ausgleichsmaßnahmen**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Er wird in beschleunigtem Verfahren aufgestellt. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

### **4.6.4 Maßnahmen für den Artenschutz**

Da das Grundstück zu 100% durch die Opel AG versiegelt war, kann auf einen Bericht gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz verzichtet werden (siehe auch Ziffer 3.2).

## **4.7 Belastungen**

### **4.7.1 Lärmschutz**

Die notwendigen Vorkehrungen für die Neubebauung werden entsprechend der DIN 4109 getroffen.

#### 4.7.2 Luftbelastung

Eine Erhöhung von Schadstoffemissionen aus privaten Feuerstätten entsteht nicht, da das Neubauvorhaben ebenfalls an das Fernwärmenetz angeschlossen werden soll.

Es besteht dadurch die Möglichkeit, einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung der Luftbelastung und damit der Verbesserung der Umweltsituation zu leisten.

### 5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

### 6. Sozialverträglichkeit

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

Neben Wohnungen und Büro entsteht auch eine Kindertagesstätte. Sämtliche Einrichtungen werden barrierefrei errichtet. Durch die umliegende Wohnbebauung ist eine soziale Kontrolle gewährleistet.

### 7. Statistik

#### 7.1 Flächenbilanz

Wohngebiet	ca. 943 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Feuerwehruzufahrt)	ca. 173 m <sup>2</sup>
Sonstige Flächen (Spielplatz) (Müll, Fahrräder)	ca. 615 m <sup>2</sup> ca. 118 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamt	ca. 2 891 m <sup>2</sup>

## **7.2 Geplante Bebauung**

Es wird ein Gebäude mit 7 Wohneinheiten, einer Bürofläche und einer Kindertagesstätte mit insgesamt ca. 1.760 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche geplant.

## **7.3 Bodenversiegelung**

Das gesamte Grundstück ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Auf der Tiefgarage ist nach geltendem Planungsrecht eine Rasenfläche ausgewiesen.

In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.

In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

## **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 15m 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 eventuelle 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 der Ausbildung einer Sockelhöhe von 30 cm über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

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

### **3. 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.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen 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 muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden (z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten begrünten Fugen), 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.

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.

#### **5. Baumschutz**

Bzgl. 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.

## **6. Altlasten**

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

## **7. Erdaushub/ Auffüllungen**

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

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.02.1998 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 Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.

**C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus textlichen und zeichnerischen 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 23.01.1990 (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 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S. 615).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 6 und der Planzeichnung (C.IV.) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 Ziffer 1,3 und Abs.3 Ziffer 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Alle übrigen in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind ausgeschlossen.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Baugrenzen, die Wandhöhen und die Dachform bestimmt.

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden öffentlichen Gehweges (Erschließungsstraße, Wohnweg) bis zum Schnittpunkt der Außen-

wand mit der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand). Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

#### **4 Bauweise**

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind nur als einseitiger Grenzbau zulässig.

#### **5 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind nur innerhalb der im VbB Nr. 771 sowie in der Planzeichnung ausgewiesenen Tiefgarage zulässig.

#### **6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur auf den dafür festgelegten Flächen zulässig (siehe Planeintrag).

#### **7 Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

An den in der Planzeichnung ausgewiesenen Baumstandorten sind heimische und standortgerechte mittel- und kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.

An den in der Planzeichnung ausgewiesenen Strauchstandorten sind heimische und standortgerechte Sträucher oder Hecken zu pflanzen.

Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung eigetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher oder Hecken sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### **8 Brennstoffe**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Verwenden von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Pultdächer bis 5 ° Dachneigung. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Der Dachbereich ist mit einer für Gräser- und Kräutervegetation ausreichenden Substratschüttung von mindestens 10 cm zu versehen und dauerhaft extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen.

#### 1.2 Fassaden

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

Der Putzfarbton muss einen Hellbezugswert zwischen 65% und 70% haben. Helle Pastelltöne sind zu vergrauen oder mit Komplementärfarben zu brechen.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

### 2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss 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 qm.

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

Automaten sind nicht zulässig.

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

### **3 Unbebaute Flächen, Einfriedungen**

#### **3.1 Nicht überbaute Flächen**

Werden nicht überbaute Flächen des Baugrundstücks befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden. Dies gilt auch für die Feuerwehrzufahrt.

#### **3.2 Einfriedungen**

Einfriedungen für die Spielbereiche der Kindertagesstätte sind nur als Hecken mit 1,20 m hohem eingezogenen Maschendrahtzaun zulässig.

#### **3.3 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze 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.

#### **3.4 Tiefgarage**

Die Tiefgarage ist mit einer Erdüberdeckung von mindestens 70 cm zu versehen und zu bepflanzen.

### **4 Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

### **5 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **6 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen**

Fahrradabstellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgelegten Flächen zulässig.

Kinderwagenabstellplätze für die Kindertagesstätte sind in ausreichender Zahl bereitzustellen.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

- 1** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 771 „Ecke Ritterstraße / Hermann-Billing-Straße“, in Kraft getreten am 07.07.2006, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu geregelt werden.
  
- 2** Die Anlagen 1 – 10 (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Änderung).



**Vorhabenträger:**

EWG Eigentums-Wohnbau-GmbH & Co.  
Reinhold-Frank-Straße 66  
76133 Karlsruhe

.....  
(Markus Leicht)

**Planverfasser:**

Winnie Breu Architekten  
Freie Architektin  
Breite Str. 93  
76135 Karlsruhe

.....  
(Winnie Breu)

**Stadtplanungsamt  
Karlsruhe:**

Dr. Harald Ringler  
Lammstraße 7  
76133 Karlsruhe

.....  
(Dr. Harald Ringler)

Karlsruhe, den 16.03.2010  
Fassung vom 17.05.2010

# **ANLAGEN**

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



















## **Anlage 10**

### **Stellplatzberechnung**

Gemäß Stellplatzverordnung (VwV Stellplätze) zur Landesverordnung (LBO) werden unter Berücksichtigung des ÖPNV folgende Stellplatzzahlen notwendig:

7 Wohneinheiten	7 Stellplätze
180 m <sup>2</sup> netto Bürofläche (6 Stellplätze davon 40% (ÖPNV))	3 Stellplätze
Kindertagesstätte 2 Gruppenräume	2 Stellplätze
<hr/>	
Gesamt	12 Stellplätze

#### Kriterien für den 40% ÖPNV- Bonus

1 Stellplatz pro 30 m <sup>2</sup> Bürofläche	6 Stellplätze
Davon 40% der ermittelten Stellplätze	3 Stellplätze

Erreichbarkeit	2 Punkte
Dichte	3 Punkte
Taktfolge	3 Punkte
Attraktivität	3 Punkte

---

Gesamt                    11 Punkte = 40% der ermittelten Stellplätze

Diese Stellplätze stehen in der bereits errichteten Tiefgarage zur Verfügung.

Damit ist der Stellplatzbedarf gedeckt.

Karlsruhe, den 16.03.2010  
Fassung vom 17.05.2010