

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Herrenalber Straße 25 - 39“, Karlsruhe-Rüppurr -Entwurf-**

**Vorhabenträger:**

Gartenstadt Karlsruhe e.G., Ostendorfplatz 2, 76199 Karlsruhe

**Planverfasser:**

archis Architekten + Ingenieure GmbH, Stephanienstr. 30, 76133 Karlsruhe

Caemmerer Lenz Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater, Douglasstr. 11-15, 76133 Karlsruhe

## Inhalt

<b>A)</b>	<b>Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) (beigefügt)</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung</b>	<b>6</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	6
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	7
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	8
3.4	Eigentumsverhältnisse	8
3.5	Belastungen	8
3.5.1	Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr	8
3.5.2	Altlasten	9
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen	11
4.4	Verkehrsuntersuchung	12
4.5	Erschließung	12
4.5.1	ÖPNV	12
4.5.2	Motorisierter Individualverkehr	12
4.5.3	Ruhender Verkehr	12
4.5.4	Geh- und Radweg	13
4.5.5	Ver- und Entsorgung	13
4.6	Gestaltung	14
4.7	Grünordnung, Artenschutz	14
4.7.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.7.2	Eingriff in Natur und Landschaft	15
4.7.3	Artenschutz	15
4.8	Belastungen	15
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Statistik</b>	<b>17</b>
7.1	Flächenbilanz	17
7.2	Geplante Bebauung	17
7.3	Bodenversiegelung	17
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Kosten</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Durchführung</b>	<b>18</b>

<b>B)</b>	<b>Hinweise (beigefügt)</b> .....	<b>19</b>
<b>1.</b>	<b>Versorgung und Entsorgung</b> .....	<b>19</b>
<b>2.</b>	<b>Entwässerung</b> .....	<b>19</b>
<b>3.</b>	<b>Niederschlagswasser</b> .....	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>Archäologische Funde, Kleindenkmale</b> .....	<b>20</b>
<b>5.</b>	<b>Baumschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>Begrünungsplan</b> .....	<b>21</b>
<b>6.1</b>	Artenempfehlungen für Bäume.....	<b>21</b>
<b>6.2</b>	Artenempfehlungen für Sträucher .....	<b>22</b>
<b>6.3</b>	Artenempfehlung für Begrünung von Fassaden und Schallschutzeinrichtungen	<b>22</b>
<b>7.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Erdaushub / Auffüllungen</b> .....	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Private Leitungen</b> .....	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Barrierefreies Bauen</b> .....	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b>Erneuerbare Energien</b> .....	<b>24</b>

<b>C)</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>25</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen .....</b>	<b>25</b>
<b>2.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>25</b>
2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	25
2.2	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten.....	26
2.3	Nebenanlagen.....	26
<b>3.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>26</b>
<b>4.</b>	<b>Überschreiten von Baugrenzen und Baulinien .....</b>	<b>27</b>
<b>5.</b>	<b>Schallschutz (passiver Schallschutz) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB .....</b>	<b>27</b>
<b>6.</b>	<b>Grünflächen/Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB.....</b>	<b>28</b>
6.1	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	28
6.2	Grünzonen (private Grünfläche).....	28
6.3	Tiefgarage.....	28
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>29</b>
<b>1.</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>29</b>
1.1	Dächer .....	29
1.2	Fassaden .....	29
1.3	Werbeanlagen.....	29
<b>2.</b>	<b>Unbebaute Flächen, Einfriedigungen .....</b>	<b>30</b>
2.1	Unbebaute Flächen.....	30
2.2	Abgrabungen, Aufschüttungen.....	30
2.3	Einfriedigungen .....	30
2.4	Abfallbehälterstandplätze .....	30
2.5	Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen .....	31
<b>3.</b>	<b>Außenantennen .....</b>	<b>31</b>
<b>4.</b>	<b>Niederspannungsfreileitungen.....</b>	<b>31</b>
<b>5.</b>	<b>Niederschlagswasser.....</b>	<b>31</b>
<b>6.</b>	<b>Beleuchtung (Falterschlag) .....</b>	<b>31</b>
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen (Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen) .....</b>	<b>32</b>
	<b>Aufhebung Bebauungsplan Nr. 186.....</b>	<b>32</b>
<b>IV.</b>	<b>Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung .....</b>	<b>33</b>

<b>D) Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).....</b>	<b>34</b>
<b>1. Passive Schallschutzmaßnahmen.....</b>	<b>34</b>
<b>2. Schallschutzeinrichtungen.....</b>	<b>35</b>
<b>Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan .....</b>	<b>36</b>
<b>Unterschriften.....</b>	<b>37</b>

**A) Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB (beigefügt)**

**1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Das Plangebiet im Stadtteil Karlsruhe-Rüppurr tritt derzeit als intensiv gärtnerisch genutzte Fläche in Erscheinung.

Mit dem Ziel, dieses innerstädtische Areal im Sinne einer Arrondierung der „Gartenstadt“ zur Herrenalber Straße hin zu bebauen, soll durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Beabsichtigt ist die Errichtung von 8 Wohngebäuden, einem Wohn- und Mehrzweckgebäude sowie einer Tiefgarage zur Schaffung von 76 Mietwohnungen als behindertengerechte zukunftsfähige Wohnform.

Gleichzeitig soll im Sinne einer Lärmsanierung eine Lärmschutzeinrichtung entlang der Herrenalber Straße errichtet werden, um eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation auch im bislang bereits bebauten Bereich entlang des Heckenweges zu erreichen.

**2. Bauleitplanung**

**2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der seit dem 24.07.2004 wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet legt der Bebauungsplan Nr. 186 „Herrenalber Straße, Rastatter Straße, Diakonissenstraße, Krokusweg, Am Rüppurrer Schloss“, rechtswirksam seit dem 30.09.1929, Baufluchten fest.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Plan aufgehoben.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 7700 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe-Rüppurr südlich des Ostendorfplatzes und westlich der Bebauung entlang des Heckenweges. Das Gebiet ist dreiseitig von meist zweigeschossiger Bebauung umgeben. Es befindet sich innerhalb der Sachgebietsgesamtheit des Kulturdenkmales „Gartenstadt“.

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

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

Naturräumlich wird das Gebiet derzeit durch die entlang der Herrenalber Straße stehende Heckenpflanzung vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt. Das Gelände ist eben und fällt leicht Richtung Norden ab.

Es finden sich überwiegend tiefgründige Kies- und Sandböden. Der maximal gemessene Grundwasserstand beträgt 114,70 üNN. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Durlacher Wald (Zone III B).

Zur Sicherstellung des Artenschutzes wurde in KW 49 2009 eine Habitatpotential-Erhebung durch das Planungsbüro Beck und Partner, Rankestr. 6, 76137 Karlsruhe durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein können. Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Art kommen am Standort nicht vor. Der hohe Lärmpegel der Herrenalber Straße (tags ca. 61 dB(A)) bewirkt, dass auf der Vorhabenfläche ausschließlich Vogelarten vorkommen können, die gegen Lärm unempfindlich sind. Vornehmlich handelt es sich um Kulturfolger.

Der in unmittelbarer Nähe vorhandene Anteil an Grünflächen macht es hinreichend wahrscheinlich, dass alle von der Planung betroffenen Vogelarten innerhalb ihres Aktionsradius im Umfeld des Eingriffsortes in ausreichendem Umfang unbesetzte Brutstätten und Ruheplätze vorfinden. Ebenso ist zu erwarten, dass für alle betroffenen Vogelarten die Gefahr einer erheblichen Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population beeinträchtigt, ausgeschlossen werden

kann. Für die möglichen Vorkommen der Zauneidechse gilt Vergleichbares. Auch ist keine Zerstörung von Lebensstätten zu erwarten, die für die dort lebenden Tiere der strenggeschützten Art nicht ersetzbar sind.

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

Die Fläche wird derzeit gärtnerisch, vornehmlich als Hausgarten der Bewohner der benachbarten Häuser der Gartenstadt genutzt. Es ist mit Ausnahme des Baufeldes I unbebaut.

Das Plangebiet ist über die Herrenalber Straße (L561), die Diakonissenstraße und den Heckenweg erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz (Südtangente und Autobahn A5) angebunden.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet besteht aus den Grundstücken Flst.-Nr. 13820, 13820/1, 13820/2, 13820/3 (Teilfläche), 13820/4 (Teilfläche), 13820/5 (Teilfläche), 13820/6, 13819/22 und 13919/23.

Bis auf das Grundstück Flst.-Nr. 13711, Heckenweg, befindet sich das Gelände im Eigentum des Vorhabenträgers (Gartenstadt e.G.).

### **3.5 Belastungen**

#### **3.5.1 Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr**

Das Plangebiet ist vorbelastet durch Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr.

Diese Verkehrsimmissionen aus der benachbarten in Nordsüdrichtung verlaufenden Herrenalber Straße erreichen ausweislich durchgeführter Messungen der Stadt Karlsruhe und durchgeführter Schallberechnungen teils Lärmpegel von rund 73 dB(A) tags und nachts von rund 63 dB(A). Die Spitzenbelastung liegt in den frühen Morgen- und frühen Nachtstunden.

Das hierzu erarbeitete Immissionsgutachten (Berechnung) des Ingenieurbüros ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Kalkumer Str. 173, 40468 Düsseldorf vom 08.03.2010 zeigt Summenpegel tags von 65 bis 70 dB(A) für Straßen- und Schienenverkehr, welche nachts nur geringfügig unterschritten werden.

Dies führt dazu, dass bei freier Schallausbreitung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ohne passive Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet überschritten werden.

Trotz der vorgesehenen Schallschutzeinrichtung entlang der Herrenalber Straße lässt sich der Verkehrslärm von den ungeschützten Freiflächen nicht vollständig abhalten; die Lärmsituation wird jedoch in schalltechnischer Hinsicht wesentlich aufgebessert. Das Immissionsgutachten vom 08.03.2010 belegt eine wesentliche Verbesserung der Geräuschkategorie im Bereich bestehender Wohnbebauung ausgelöst durch die geplante neue Bebauung. Im nördlichen Bereich (Heckenweg 30) wird die am geringsten einzustufende Verbesserung mit bereits 7, 1 dB(A) erreicht. Im größten Bereich werden Verbesserungen von 12 dB(A) bis zu 15, 3 dB(A) (im Erdgeschossbereich) gegenüber der Bestandssituation ausgelöst. Die Gebäude und die Schallschutzwand wirken sich positiv auf die bestehende Bebauung aus.

Durch die vorgesehene Tiefgaragenanlage mit 115 Stellplätzen wird ein erheblicher im Quartier vorhandener Pkw-Stellplatzbedarf abgedeckt. Hierdurch verringert sich der im dortigen Quartier entlang des Heckenweges stattfindende Parksuchverkehr. Die Tiefgaragenausfahrt ist zwischen den Grundstücken Flst.-Nr. 13820/2 und 13820/5 vorgesehen. Die Bündelung des Fahrverkehrs im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage lässt in der unmittelbaren Nachbarschaft Beurteilungspegel erwarten, welche oberhalb der Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet nachts liegen. Tags wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Deshalb wird die Tiefgaragenein- und -ausfahrt eingehaust werden. Die Ergebnisse des erarbeiteten Immissionsgutachten belegen, dass hierdurch auch nachts die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm eingehalten werden kann.

### **3.5.2 Altlasten**

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen. Das Areal wurde bislang baulich nicht genutzt.

#### **4. Planungskonzept**

In Anlehnung an die Nutzung der Gartenstadtsiedlung soll Wohnbebauung zugelassen werden. Die zu planende Wohnbebauung soll sich in die vorhandene historische Bebauung der Gartenstadt einfügen, so dass sich die Gliederung der Baukörper an der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der vorhandenen Höhenentwicklung orientieren wird.

Mit Rücksicht auf die bestehende und in der Planung zu berücksichtigende Belastung mit Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr sollen die Gebäude quer zur Herrenalber Straße und damit gleichzeitig in Ostwestrichtung errichtet werden. Durch die Stellung der Baukörper wird somit aktiv zum Schutz der Bewohner vor Schalleinwirkungen beigetragen. Gleichzeitig wird dadurch eine optimale Belichtung und Belüftung gewährleistet. Um dem aus der Gartenstadtsiedlung resultierenden Parkdruck zu begegnen, ist die Schaffung von unterirdischen Pkw-Abstellplätzen vorgesehen, welche über den Bedarf der geplanten Wohnanlagen hinausgeht. Die Erschließung wird vorgesehen durch einen privaten Wohnweg, der gleichzeitig als Versorgungs- und Notfallzufahrt für Feuerwehr sowie sonstige Notfallfahrzeuge dient.

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

Der Bebauungsplan setzt acht Wohngebäude, sowie ein weiteres multifunktional zu nutzendes Gebäude fest. Der Nutzungskatalog orientiert sich an allgemein zulässiger Nutzung im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO sowie nicht störender Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO, um zukünftig auch dem Wohnen dienende und ergänzende Nutzung zu ermöglichen. Im Focus stehen insoweit Einrichtungen der sozialen Fürsorge (Bsp. Sozialstation oder ein Pflegestützpunkt der ambulanten Versorgung) oder ein Tagescafe.

Insoweit wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, von den in § 4 BauNVO genannten Einzelnutzungen einzelne Nutzungsarten auszuschließen, um eine möglichst homogene Bebauung und ein möglichst ungestörtes Wohnumfeld zu schaffen.

Der unmittelbaren Lage neben der Herrenalber Straße und den vorerwähnten Nutzungsmöglichkeiten ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wegen dessen geringerer Störanfälligkeit geschuldet.

Im Sinne einer ansprechenden Durchgrünung des Gebietes werden Nebenanlagen in großen Teilen ausgeschlossen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die geplante Bebauung (8 Wohngebäude und 1 Mehrzweckgebäude) wird das Maß der baulichen Nutzung orientiert an den im benachbarten Baugebiet vorhandenen Gebäuden vorgegeben. Es wird festgelegt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen und der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für unterirdische Anlagen nach § 17 BauNVO ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und gewünscht. Die Überschreitung ist durch das planerische Konzept zur Realisierung einer größeren Anzahl von Parkierungsflächen auch für den benachbarten Bautenbestand notwendig. Mit der Planung soll nicht nur eine bestmögliche Versorgung der Nutzer der geplanten Wohnungen mit Stellplatzflächen gewährleistet werden, sondern auch eine bessere Versorgung der bereits vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung, mit Stellplatzflächen erreicht werden. Der vorhandene Baubestand als gering verdichtetes Gebiet profitiert insoweit von der mit dem Tiefgaragenbau im Zusammenhang stehenden höheren Verdichtung im Plangebiet. Denn durch die Schaffung der Tiefgarage soll auch derzeit bestehender Fahrverkehr im benachbarten Wohnviertel, der sich als Parksuchverkehr darstellt, abgefangen werden.

Die Unterbauung des Geländes durch die Tiefgarage führt rechnerisch zu einer Grundflächenzahl von 0,81. Diese geringfügige Überschreitung der Vorgaben nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO ist aus den genannten Gründen städtebaulich beabsichtigt und zulässig nach § 19 Abs. 4 S.2 HS 2 BauNVO.

#### **4.3 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen**

Oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen werden ausgeschlossen. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze (79 Stellplätze) sind genauso wie die zusätzlich geplanten weiteren 36 Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Durch diese Regelung soll Fahrverkehr aus dem rückwärtigen Raum, gerichtet zum Heckenweg, weitmöglichst ausgeschlossen werden, um den dort vorhandenen Freiraum sowohl für die Nutzer der geplanten Wohngebäude als auch für die Nutzer der Gartengrundstücke entlang des Heckenweges qualitativ auf hohem Stand zu

sichern. Ziel dieser Festsetzungen ist die Schaffung eines ruhigen Wohnquartiers. Nebenanlagen sollen nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig sein.

#### **4.4 Verkehrsuntersuchung**

Eine Verkehrsuntersuchung ist angesichts des geringen zu erwartenden Fahrverkehrs in und aus dem neuen Gebiet nicht erforderlich. Die Leistungsfähigkeit der Einfahrt zum Heckenweg ist angesichts des dortigen Verkehrsaufkommens gewährleistet. Rückstau ist nicht zu erwarten.

#### **4.5 Erschließung**

##### **4.5.1 ÖPNV**

Das Planungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Durch die in der Herrenalber Straße verlaufende Straßenbahntrasse (Stadtbahnlinie S1/S11) befinden sich zwei Haltestellen in unmittelbarer Nähe.

##### **4.5.2 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung der Neubebauung erfolgt über den Heckenweg und die Diakonissenstraße zur Herrenalber Straße. Von einer direkten Erschließung an die Herrenalber Straße wird wegen der dort gefahrenen hohen Geschwindigkeiten und wegen der dort vorherrschenden Verkehrsfrequenz abgesehen.

Die beabsichtigte Zulassung von Begegnungsverkehr im kurzen Teilstück bis zur Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Heckenweges zur Diakonissenstraße bedingt die Erweiterung der Fahrbahnbreite.

##### **4.5.3 Ruhender Verkehr**

Die Standortqualität des Planungsgebietes wird hinsichtlich seiner Einbindung in das ÖPNV-Netz positiv bewertet. Daher und im Hinblick auf den aus dem städtebaulichen Konzept resultierenden Qualitätsanspruch werden oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück ausgeschlossen. Gleichwohl bleibt über den Wohnweg eine Möglichkeit der bedarfsgerechten Andienung der Gebäude gewährleistet.

Die Stellplatzflächen werden in der Tiefgarage untergebracht, deren Ein- und Ausfahrt über den Heckenweg erfolgt. Die zusätzlich geplanten weiteren 36 Stellplätze in der Tiefgarage sollen den Bewohnern der Gartenstadt zur Nutzung überlassen werden. Die zentrale Lage der Tiefgarage ermöglicht einen wichtigen Beitrag zur Reduktion von störendem Parksuchverkehr und zur Verminderung des Parkdrucks im umliegenden Quartier.

#### **4.5.4 Geh- und Radweg**

Ein Geh- und Radweg führt entlang der Herrenalber Straße. Dieser liegt unmittelbar angrenzend an die vorgesehene Schallschutzeinrichtung. Er wird durch die Umsetzung der Planung nicht verändert. Im Bereich des Heckenweges liegt beidseitig ein straßenbegleitender Gehweg. Der westlich des Heckenweges liegende Gehweg muß zur Nutzung der Tiefgarage überquert werden. Die vorhandenen Sichtbeziehungen gewährleisten ein gefahrloses Überqueren.

#### **4.5.5 Ver- und Entsorgung**

Durch die bestehende Bebauung ist das Planungsgebiet bereits an die öffentlichen Netze angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sollen im privaten Wohnweg verlegt werden, soweit nicht ein direkter Anschluss über die Herrenalber Straße erfolgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Sammler in der Herrenalber Straße. Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht erforderlich. Im Keller des Hauses I wird eine Pelletheizanlage und eine Gasheizung installiert.

Müllgefäße werden im Bereich der Diakonissenstraße und Heckenweg bereitgestellt. Eine Einfahrt auf das Gelände mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen.

Für Lieferfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Feuerwehr besteht eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit zu den Gebäuden über den Privatweg. Da lediglich Gebäude geringer Höhe geplant sind, bedarf es keiner Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge. Die Feuerrettung kann über tragbare Leitern oder sonstiges Rettungsgerät erfolgen. Erforderliches Löschwasser kann den Hydranten in der Diakonissenstraße entnommen werden. Für Rettungsfahrzeuge bestehen zwischen den Gebäuden ausreichende Wendemöglichkeiten.

Aufgrund der notwendigen großflächigen Tiefgarage kann das unbedenkliche Niederschlagswassers nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Es wird in den Sammler in der Herrenalber Straße eingeleitet. Als Kompensationsmaßnahme ist eine Begrünung aller Dachflächen vorgesehen. Die Entwässerung des Niederschlagswasser auf dem privaten Wohnweg findet über Versickerung im parallel laufenden Grünstreifen statt.

#### **4.6 Gestaltung**

Sämtliche an der Herrenalber Straße geplanten Gebäude sollen mit Ausnahme des Wohn- und Mehrzweckgebäudes in Ost-/Westrichtung errichtet werden. Das in 2. Reihe geplante Wohngebäude wird in seiner Ausrichtung dem Wohn- und Mehrzweckgebäude entsprechen und parallel zum Verlauf der Herrenalber Straße stehen. Die beabsichtigte Höhenbeschränkung lässt eine maximal 2 - geschossige Bebauung zuzüglich eines aufgesetzten Staffelgeschosses zu. Vorgesehen ist die Ausbildung flach geneigter begrünter Dächer. Diese Höhenentwicklung orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die Freiflächen sollen insbesondere auch im Bereich der Tiefgarage begrünt werden, um einen vom Verkehrslärm geschützten Aufenthaltsbereich zu schaffen. Nebenanlagen sollen außerhalb der in der Planzeichnung genannten Flächen nur für Gehhilfen und Müllbehälter zugelassen werden, um eine großzügige Durchgrünung sicherzustellen. Stellplätze werden nur im Bereich der Tiefgarage ausgewiesen. Kleinflächige Werbeanlagen sollen am Ort der Leistung zugelassen werden. Als gestalterische Festsetzungen werden insbesondere Angaben zur Dachform und Dachneigung sowie zur Begrünung aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass das Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers auch in der Außengestaltung einheitlich wird. Durch Ausschluss reflektierender Materialien zur Oberflächengestaltung soll ein Einfügen in den Gebietscharakter der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit „Gartenstadt“ gesichert werden.

#### **4.7 Grünordnung, Artenschutz**

##### **4.7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die weitgehende Unterbauung des Geländes durch die Tiefgarage lässt die Pflanzung hochkroniger Bäume nur an wenigen Stellen zu. Vorhandener und schützenswerter Baumbestand außerhalb der Baufelder wird erhalten. Im übrigen ist, um dem Vorhabenträger Flexibilität bei der zwingend vorgesehenen

gärtnerischen Anlage zu geben, nur ein Mindestmaß an Strauchpflanzungen und Baumpflanzungen vorgesehen. Die Lärmschutzwand entlang der Herrenalber Straße wird beidseits begrünt werden. Die Einhausung der Tiergaragenein- und -ausfahrt erhält ein begrüntes Dach und eine Begrünung der Seitenwände.

#### **4.7.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **4.7.3 Artenschutz**

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Habitatpotential-Erhebung steht fest, dass besonders geschützte Arten wildlebender Pflanzen am Standort nicht auftreten. Für vorkommende Vogelarten besteht keine Gefahr der erheblichen Störung, die den Erhaltungszustand der lokalen Population beeinträchtigen würde. Für die möglichen Vorkommen der Zauneidechse gilt entsprechendes. Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf streng oder besonders geschützte Arten sind deshalb nicht vorzusehen.

#### **4.8 Belastungen**

Das Plangebiet wird stark mit Verkehrslärmimmissionen, resultierend aus Stadtbahnverkehr und Straßenverkehr auf der Herrenalber Straße, beaufschlagt.

Der Straßen- und Schienenverkehrslärm der benachbarten Herrenalber Straße führt zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu Tag- und Nachtzeiten, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Das hierzu erarbeitete Immissionsgutachten des Ingenieurbüros ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Kalkumer Str. 173, 40468 Düsseldorf vom 08.03.2010 zeigt, dass erst die Errichtung einer 5,50m hohen Schallschutzwand das Plangebiet in ausreichendem Maß von diesem Verkehrslärm abschirmt. Die Geschosse oberhalb der Lärmschutzeinrichtung erhalten keinen ausreichenden Lärmschutz, so dass in diesem Bereich und im Bereich, in dem die Gebäude mit der Außenwand an der Herrenalber Straße stehen, passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst erforderlich werden. Die Schallschutzwand endet an der nord-westlichen Plangebietsgrenze vor der dort vorhandenen ca. 1,2 m bis 1,3 m hohen

Natursteinmauer, welche unter Denkmalschutz steht. Haus I wird daher von der Wirksamkeit der Lärmschutzwand nicht erfasst.

Deshalb sieht der Bebauungsplan vor, zur Abschirmung des Plangebietes und des in östlicher Richtung liegenden Baubestandes entlang der Herrenalber Straße aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Zu diesem Zweck soll eine Schallschutzeinrichtung als Schallschutzwand mit einer Höhe von 5,50 m auf einer Länge von ca. 200 m errichtet werden, welche durch die Fassade der geplanten Baukörper ergänzt wird (Einzelheiten hierzu ergeben sich aus dem Immissionsgutachten des Ingenieurbüros ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Kalkumer Str. 173, 40468 Düsseldorf, vom 08.03.2010..

Soweit ein Schutz der Wohnbereiche insbesondere in den Dachgeschossen und Haus I durch die 5,50m hohe Lärmschutzwand nicht erreicht werden kann, sind passive Lärmschutzmaßnahmen bei Errichtung der Gebäude vorzusehen.

Dem Ziel planerischer Zurückhaltung folgend, werden mit Ausnahme der Lärmschutzwand keine weiteren konkreten Lärmschutzmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt. Es sollen durch architektonische und bauliche Maßnahmen und das Raumprogramm zusammen mit der Lärmschutzwand gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

## **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> festlegt. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

## **6. Sozialverträglichkeit**

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

- Nutzung vorhandener Anbindung an den ÖPNV (2 Straßenbahnlinien)
- Förderung von behindertengerechtem Wohnraum im bestehenden Stadtteil

- Verbesserung der Lärmsituation im Quartier
- Verbesserung der Parkmöglichkeiten im Quartier

## 7. Statistik

### 7.1 Flächenbilanz (Wohnflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen)

	m <sup>2</sup>	%
Wohngebiete	ca. 2.883	37,23
Verkehrsflächen gesamt hiervon : (öffentlich/privat)	ca.1.178 (ca. 400 / ca. 778)	15,21
Grünflächen	ca. 3.683	47,55
Gesamt	ca. 7.744	100,00

### 7.2 Geplante Bebauung (Anzahl, Wohneinheiten, Bruttogeschossfläche)

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche in m <sup>2</sup>
Wohngebäude	8	70	ca. 4.818
Mehrzweckgebäude	1	6	ca. 547
Gesamt	9	76	ca. 5.365

### 7.3 Bodenversiegelung <sup>1</sup>

	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche	ca. 7.744	100
Derzeitige Versiegelung	ca. 520	0,067
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca. 5.996	81

<sup>1</sup> 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.

## **8. Bodenordnung**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kein Bodenordnungsverfahren gem. BauGB erforderlich. Der Vorhabenträger ist mit Ausnahme des Grundstücks Flst.-Nr. 13711 (Heckenweg) Eigentümer sämtlicher im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen. Die Nutzung und der Umbau des Heckenwegs wird im Rahmen des separat zu schließenden städtebaulichen Vertrages (Durchführungsvertrag) geregelt.

## **9. Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag als städtebaulicher Vertrag geschlossen, der das nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Einzelnen definierte Bauprogramm und die Erschließungsmodalitäten regelt.

## **10. Kosten**

Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten. Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich der Kosten für den Anschluss an die bestehende Ver- und Entsorgung werden vom Vorhabenträger getragen.

## **11. Durchführung**

Alle Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt, der Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.

## **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 begründenden 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 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Bei tieferliegenden Grundstücks- und Gebäudeteilen ist nur über Hebeanlagen eine sichere Entwässerung möglich.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb eine Aufstauung des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer 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. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung, soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster). 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**

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

## **6. Begrünungsplan**

Den Bauanträgen soll ein Begrünungsplan beigefügt sein. Es wird empfohlen, diesen vorab mit dem Gartenbauamt abzustimmen.

### **6.1 Artenempfehlungen für Bäume**

- Artenempfehlung großkronige Laubbäume:
  - Winterlinde (*Tilia cordata*)
  - Stieleiche (*Quercus robur*)
  - Roteiche (*Quercus rubra*)
  - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
  
- Artenempfehlung mittelkronige Laubbäume:
  - Spitzahorn (*Acer platanoides* "Olmstedt")
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Feldahorn (*Acer campestre* "Elsrijk")

für besondere Situationen:

- Kiefer (*Pinus sylvestris*)

- Artenempfehlung kleinkronige Laubbäume:
  - Obstbäume auf mittel- bis schwachwüchsigen Unterlagen
  - Zierkirsche (*Prunus* Sorten)
  - Zierapfel (*Malus* Sorten)

## 6.2 Artenempfehlungen für Sträucher

- Artenempfehlung freiwachsende Strauchpflanzungen:
  - Hasel (*Corylus avellana*)
  - Faulbaum (*Frangula alnus*)
  - Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
  - Schlehe (*Prunus spinosa*)
  - Hundsrose (*Rosa canina*)
  
- Artenempfehlung freiwachsende Hecken:
  - Haselnuss (*Corylus avellana*)
  - Geißblatt (*Lonicera xylosteum*)
  - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
  - Liguster (*Ligustrum vulgare*, *Ligustrum vulgare atrovirens*)
  - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
  - Wildrosen (*Rosa canina*)
  - Schneeball (*Viburnum lantana*, *Viburnum opulus*)
  
- Artenempfehlung geschnittene Hecken:
  - Feldahorn (*Acer campestre*)
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
  - Liguster (*Ligustrum vulgare*, *Ligustrum vulgare atrovirens*)
  - Buche (*Fagus silvatica*)

## 6.3 Artenempfehlung für Begrünung von Fassaden und Schallschutzeinrichtungen

- Wilder Wein (*Parthenocissus trienspidata Veitchii*)
- Efeu (*Hedera helix*)
- Blauregen (*Wisteria sinensis*)

- Großblättrige Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)
- Amerikanische Klettertrompete (*Campsis radicans*)
- Waldrebe (*Clematis vitalba*)

## **7. Altlasten**

Hinweise und/oder Vermutungen auf Altlasten oder Schädliche Bodenveränderungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen und den Naturhaushalt sowie bedeutende Sachwerte nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Umwelt- und Arbeitsschutz zu melden.

## **8. Erdaushub / Auffüllungen**

Erdaushub soll, soweit Auffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Anfallender Mutterboden ist zu sichern und bevorzugt auf dem Grundstück zur Andeckung zu verwenden. Bei Verdacht auf Schadstoffeinträge oder Verunreinigungen ist das Bodenmaterial auf dem Grundstück nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundesbodenschutzgesetz-BBodSchG vom 17. März 1998 sowie Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften (Landesbodenschutz- und Altlastengesetz-LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) zu betrachten.

Bei Auffüllungen mit Fremdmaterial sind die Bestimmungen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und im weiteren nach den o.g. bodenschutzrechtlichen Vorgaben maßgebend.

## **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. 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.

**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 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. 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 4 und der Planzeichnung (C. IV) sind auf 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 Allgemeines Wohngebiet**

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, mit folgenden Abweichungen:

Zulässig sind nur:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

Alle anderen Nutzungen des § 4 BauNVO sind unzulässig.

## **2.2 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Tiefgarage zulässig. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur an den in der Planzeichnung geregelten Einfahrtsbereichen zulässig.

## **2.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Spielplatzflächen, Unterstände für Gehhilfen, Gartenmauern, Zäune und Wege.

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Schalt- und Verteilerschränke.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone sowie nach den in der Planzeichnung eingetragenen Wandhöhen. Mit Aufzugsüberfahrten darf das durch die Planzeichnung vorgegebene Maß der zulässigen Wandhöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, festgesetzt mit 117,00 m üNN bzw. 116,45 m üNN (Haus A), bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Diese Bezugspunkte können bis zu 0,3 m über-/unterschritten werden.

Das oberste Geschoss ist an den Längsseiten der Gebäude um mindestens 1,20 m zurückversetzt zu errichten.

#### **4. Überschreiten von Baugrenzen und Baulinien**

Die Baugrenzen dürfen auf 1/3 der Gebäudebreite ausschließlich mit Balkonen bis auf eine Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

Ein Überschreiten der Baulinien um bis zu 1,00 m auf bis zu 1/3 der entsprechenden Fassadenbreite ist im Bereich des 1. – 2. Obergeschosses zulässig.

#### **5. Schallschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung mit einer Höhe von 5,50 m über der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

Die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage ist vollständig mit Seitenwänden und Überdachung einzuhausen. Die Vorderkante der Einhausung muss 1,00 m hinter die östliche Fassadenflucht der Gebäude Heckenweg 74 und Diakonissenstr. 7 zurückspringen.

Die Tiefgarageneinhausung ist zu begrünen.

Pflanzempfehlungen siehe Hinweise Ziff. 6.3.

## **6. Grünflächen/Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**

### **6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

An den in der Planzeichnung ausgewiesenen Baumstandorten sind heimische und standortgerechte großkronige und mittelkronige 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 eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden.

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sowie die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher oder Hecken sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

### **6.2 Grünzonen (private Grünflächen)**

Die Grünzonen sind als Grünflächen zu gestalten oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 15 % dieser Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

### **6.3 Tiefgarage**

Die Decke der Tiefgarage, die nicht überbaut wird, ist mit einer Erdaufschüttung von mindestens 40 cm zu versehen. Sie ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 15 % der Tiefgaragenfläche ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu begrünen.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer

Es sind nur flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von maximal 6° zulässig.

Die Pultdächer sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mind. 10 cm betragen. Zur Einsaat ist eine Gras/Kräutermischung zu verwenden.

Eine Aufstellung von Solarkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

#### 1.2 Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen. Reflektierende Materialien zur Oberflächengestaltung der Gebäude sind nicht zulässig.

#### 1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Fläche von gesamt 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind auch als selbstständige Werbeanlage im unmittelbaren Eingangsbereich des Ortes der Leistung und nicht höher als 1,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Sie dürfen eine maximale Ansichtsfläche von gesamt 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

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

## **2. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

### **2.1 Unbebaute Flächen**

Unbebaute Flächen, mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen, sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.

### **2.2 Abgrabungen, Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zum Ausgleich des Höhenniveaus zwischen Herrenalber Straße und Heckenweg zulässig, soweit dies zur Herstellung ausreichender Überdeckung der Tiefgarage nach Ziff. 1.5.3 und zur Angleichung der Geländeform benachbarter Grundstücke erforderlich ist.

### **2.3 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur in Form von mindestens 1,20 m hohen und maximal 1,80 m hohen Heckenpflanzungen zulässig. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun eingezogen werden.

### **2.4 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind nur auf den in der Planzeichnung festgelegten Flächen zulässig. Sie sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und

Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist, oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

## **2.5 Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen**

Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwegungen sind mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## **3. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

## **4. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **5. Niederschlagswasser**

Auf dem privaten Wohnweg auftretendes Niederschlagswasser ist im benachbarten Grünstreifen zur Versickerung zu bringen.

Der Grünstreifen ist mit einer mindestens 30 cm mächtigen begrünter Oberbodenschicht zu versehen. Andere als der Entwässerung dienende Nutzungen des Grünstreifens sind ausgeschlossen.

## **6. Beleuchtung (Falterschlag)**

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen ist unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

**III.**  
**Sonstige Festsetzungen**  
**(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

**Aufhebung Bebauungsplan Nr. 186**

Der Bebauungsplan Nr. 186 „Herrenalber Straße, Rastatter Straße, Diakonissenstraße, Krokusweg, Am Rüppurrer Schloss“, in Kraft getreten am 30.09.1929, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

**IV.  
Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung**

## D) Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Anlagen 1.1 bis 1.7 und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Garagen sowie die nachstehenden dazu weitergehenden Regelungen sind bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### 1. Passive Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend DIN 4109, Ausgabe November 1989, sind für die in der Planzeichnung und nachstehender Tabelle genannten Fassaden die resultierenden Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,res}$  (dB)) einzuhalten. Zur Vereinfachung der baulichen Ausführung sind die jeweils höchsten Werte des resultierenden Schalldämmmaßes an der jeweiligen Fassade oder an einem Fassadenabschnitt anzusetzen.

Lärmpegelbereich	Fassaden	erf. $R'_{w,res}$ (dB)
I und II	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EG der Häuser A bis H</li> <li>- OG der Häuser A bis H</li> <li>- DG der Häuser A bis H, ausgenommen der nachstehenden Bereiche</li> </ul>	30
III	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DG der Häuser G und H, westlicher Teil der S-Fassade (über den westlichen Balkons)</li> <li>- EG Haus I, östlicher Teil der NW-Fassade</li> <li>- OG Haus I, östlicher Teil der SO-Fassade</li> <li>- DG Haus I, östliche Teile der NW- und der SO-Fassade</li> </ul>	35
IV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DG Haus B, mittlerer und nördlicher Teil der Westfassade</li> <li>- DG Häuser C bis H, äußerste westliche Teile der N- und der S-Fassade</li> <li>- DG Haus I, westliche Teile der NW- und der SO-Fassade</li> </ul>	40
V	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DG Haus B, südlicher Teil der Westfassade</li> <li>- SW-Fassade Haus I</li> </ul>	45

Bei Außenpegeln von mehr als 45 dB(A) nachts sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

## **2. Schallschutzeinrichtung entlang der Herrenalber Straße**

Die Schallschutzeinrichtung entlang der Herrenalber Straße ist gemäß Anlage 1.6 herzustellen und beidseitig zu begrünen.

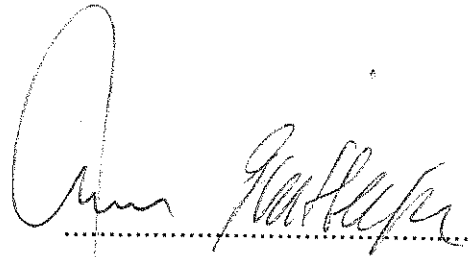
Pflanzempfehlungen siehe Hinweise Ziff. 6.3.

**1. Anlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

- 1.1 Übersichtsplan
- 1.2 Lageplan, Maßstab 1 : 1000
- 1.3 Projektplanung
  - 1.3.1 Grundriss TG, Maßstab 1 : 1000
  - 1.3.2 Grundriss EG, Maßstab 1 : 1000
  - 1.3.3 Grundriss OG, Maßstab 1 : 1000
  - 1.3.4 Grundriss DG, Maßstab 1 : 1000
  - 1.3.5 Schnitte 1-1, Maßstab 1 : 1000
  - 1.3.6 Schnitte 2-2 und 3-3
  - 1.3.7 Ansicht Herrenalber Straße (West)
  - 1.3.8 Ansicht Herrenalber Straße (Ost)
  - 1.3.9 Visualisierung
- 1.4 Gestaltungsplan, Maßstab 1 : 750
- 1.5 Darstellung Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- 1.6 Darstellung Schallschutzeinrichtung Herrenalber Straße
- 1.7 Stellplatzberechnung

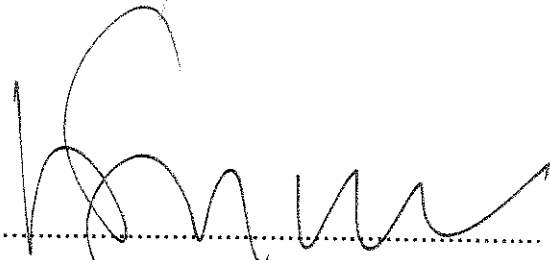
**Unterschriften:**

**Vorhabenträger:**



(Gartenstadt Karlsruhe e.G.)

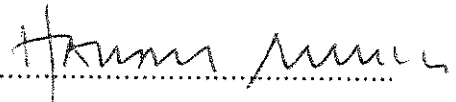
**Planverfasser:**



(archis Architekten + Ingenieure GmbH)

**Stadtplanungsamt Karlsruhe:**

Dr. Harald Ringler  
Lammstraße 7  
76133 Karlsruhe



Dr. Harald Ringler

Karlsruhe, den 20.11.2009

Fassung vom 08.03.2010