

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**“ Am Gießbach 30 “ (Hanne-Landgraf-Haus)  
Karlsruhe - Grötzingen**

**Entwurf**

## **Planverfasser:**

**Domke & Schuhmacher  
Freie Architekten  
Klosestraße 25  
76137 Karlsruhe  
Tel: 0721/9376133, Fax: 0721/9376134  
e-mail: [architekten-ds@t-online.de](mailto:architekten-ds@t-online.de)**

## **Vorhabenträger:**

**Arbeiterwohlfahrt  
Kreisverband Karlsruhe  
Rahel-Straus-Straße 2  
76137 Karlsruhe  
Tel: 0721/35007-10**

Verfahrensvermerke/Ausfertigung

Einleitungsbeschluss  
gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und  
§ 74 Abs. 7 LBO

am 27.03.2007

Auslegungsbeschluss  
gemäß § 12 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB  
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und  
§ 74 Abs. 7 LBO

am 11.03.2008  
am 18.11.2008

Öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom 7.04.2008 bis 7.05.2008  
vom 8.12.2008 bis 22.12.2008

Satzungsbeschluss gemäß  
§ 10 Abs. 1 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

am.....

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, den.....

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4  
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der  
Bekanntmachung

am.....

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO)

ab.....

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Begründung (beigefügt)</b>	<b>S. 4</b>
<b>B. Hinweise (beigefügt)</b>	<b>S. 9</b>
<b>C. Verbindliche Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>S. 11</b>
<b>D. Planzeichnung M 1:500</b>	<b>S. 15</b>

## **Anlagen Vorhaben- und Erschließungsplan:**

<b>Übersichtsplan, M 1:20.000</b>	<b>Nr. 1</b>
<b>Luftbild</b>	<b>Nr. 2</b>
<b>Lageplan, M 1:500</b>	<b>Nr. 3</b>
<b>Projektplan, M 1:500</b>	<b>Nr. 4</b>
<b>Grundriss KG, M 1:200</b>	<b>Nr. 5</b>
<b>Grundriss EG, M 1:200</b>	<b>Nr. 6</b>
<b>Grundriss OG, M 1:200</b>	<b>Nr. 7</b>
<b>Grundriss DG, M 1.200</b>	<b>Nr. 8</b>
<b>Ansichten Nord, Süd, M 1:200</b>	<b>Nr. 9a</b>
<b>Ansicht Ost, M 1:200</b>	<b>Nr. 9b</b>
<b>Ansicht West, Schnitt, M 1:200</b>	<b>Nr. 10</b>
<b>Stellplatznachweis</b>	<b>Nr. 11</b>

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

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

Die Anzahl der älteren MitbürgerInnen wird gemäß Alterspyramide in den kommenden Jahren steigen und damit auch die Zahl der Menschen, welche einen Platz in einem Altenheim suchen bzw. pflegebedürftig sind.

Das 1990 errichtete Alten- und Pflegeheim “ Hanne-Landgraf-Haus” in Karlsruhe - Grötzingen bietet sein Pflegeangebot vorwiegend in Doppelzimmern an, welche sich strukturbedingt nicht in jeweils zwei Einzelzimmer aufteilen lassen, d.h. die Doppelzimmer ließen sich nur unter Wegfall von Pflegeplätzen in Einzelzimmer umwidmen.

Zur Vermeidung dieses Abbaus von Pflegeplätzen ist deshalb ein Erweiterungsbau mit Einzelzimmern notwendig.

Der derzeit gültige Bebauungsplan lässt aber diese notwendige Erweiterung des Pflegeheims nicht zu.

Deshalb soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Ein zweites Ziel des Vorhabens besteht in der Verbesserung der Erschließungssituation.

Der momentan an der verkehrsberuhigten Straße Am Gießbach gelegene Haupteingang des Hanne-Landgraf-Hauses wird deshalb auf die Südseite verlegt. Das Pflegeheim wird dadurch von der Grezzostraße, einer breiten Anliegerstraße, erschlossen. Dies gilt auch für die Erschließung der Tiefgarage und die Anlieferung, ausgenommen die Müllentsorgung. Sie erfolgt wie bisher über die Straße Am Gießbach.

## **2. Bauleitplanung**

### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP NVK) stellt das Flurstück 10121 als Wohnbaufläche dar.

Die Planung kann aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 594 “Hofäcker II”, rechtsverbindlich seit 29.01.1983, der das Plangebiet als “WA, Baugrundstück für Gemeinbedarf” ausweist.

Die bisherigen Vorgaben dieses Planes werden in Teilbereichen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 3.661 qm große Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Karlsruhe-Grötzingen zwischen der Wohnbebauung Am Gießbach und der Wohnbebauung der Grezzostraße.

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich aus der Planzeichnung.

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

Das Planungsgebiet ist eben. Vegetation ist in Form von heimischen Gehölzen und Gräsern vorhanden, der Boden ist bindig bis kiesig/sandig.

### 3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet ist mit einem Pflegeheim bebaut. Das verputzte, zweigeschossige Gebäude ist durch Balkonvorbauten gegliedert. Das 45° Satteldach ist mit Naturziegel gedeckt. Das Gelände wird momentan über die Straße Am Gießbach erschlossen.

### 3.4. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers .

### 3.5. Belastungen

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum nördlich gelegenen Altstandort "Ehemaliger Schrottplatz Danker". Der nordwestliche Teil des Flurstücks Nr.: 10121 wurde durch die Firma Danker im Rahmen des Schrottplatzbetriebes genutzt. Im Zuge der Erkundung des Schrottplatzgeländes wurden oberflächennahe Auffüllungen mit z.T. Bauschutt, Aushub, Schlacken vorgefunden. Eine Fortsetzung der Auffüllungen im Bereich des Plangebiets kann nicht ausgeschlossen werden. Aushubmaterial aus diesem Bereich ist daher möglicherweise belastet und muß abfallrechtlich betrachtet werden. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist vorab ein Aushub- und Entsorgungskonzept zu erstellen.

### 3.6. Grundwasser

Der Grundwasserspiegel ist stark von der eingestauten Pfinz geprägt. Mit sehr hohen Grundwasserständen muss gerechnet werden.

## **4. Planungskonzept**

Der geplante Ost-West orientierte, zweigeschossige Erweiterungsbau erhält im Erdgeschoss eine Verbindung zum bestehenden Haupthaus. Es werden 17 Einzelzimmer mit Bad und auf jedem Geschoss ein Aufenthalts- bzw. Speiseraum angeboten. Aufzug und Treppenhaus erschließen auch die Dachterrasse und das Kellergeschoss mit Tiefgarage.

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück soll weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf (F) ausgewiesen werden.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für reine und allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4/GFZ 1,2) werden nicht überschritten.

### 4.3 Erschließung

#### 4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 250 m Entfernung befinden sich Bus- und Stadtbahnhaltestelle.

#### 4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Grezzostraße.

### 4.3.3. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze des Pflegeheims (5 St.) werden in einer Tiefgarage (13 St.) unter dem Neubau nachgewiesen, entlang der Grezzostraße befinden sich öffentliche Längsparkierungsstreifen.

### 4.3.4 Geh- und Radwege

Fußgänger und Radfahrer können die bestehenden Fuß- und Radwege an der Grezzostraße benutzen.

### 4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch das Leitungsnetz in der Straße Am Gießbach gewährleistet. Die Müllfahrzeuge können am Ende der Straße Am Gießbach wenden.

Eine Regenwasserversickerung in freier Mulde ist nicht möglich. Das anfallende Dachflächenregenwasser wird im intensiv begrünten Dachgarten gebunden. Desweiteren würden durch eine Muldenversickerung die Freiflächen für behinderte Bewohner mit Gehhilfen/Rollstühlen beeinträchtigt.

## 4.4 Gestaltung

Die geplante Erweiterung sieht einen schlanken, einhüftigen Baukörper vor, der sich in Struktur und Proportion an die westlich angrenzenden Reihenhauszeilen anpasst. Der Baukörper wird durch Vor- und Rücksprünge des Obergeschosses sowie durch geschossweise unterschiedliche Materialien gegliedert. Bedingt durch die Funktion ist eine Angleichung der Sockelhöhe an den Bestand erforderlich. Über den entstehenden U-förmigen Innenhof, der begrünt bleibt, führt die fußläufige Haupteinschließung des Pflegeheims. Der durch die Bebauung wegfallende Teich entsteht neu im östlichen Teil des Grundstücks. Das intensiv begrünte Flachdach dient als Dachgarten. Die Pflegezimmer im Erdgeschoss erhalten einen überdachten Freisitz, die Pflegezimmer im Obergeschoss einen überdachten Bettenbalkon. Die Grundstücksgrenzen werden durch Strauchpflanzungen eingegrünt. Die Grünflächen zwischen den Gebäuden und im östlichen Grundstücksteil bleiben erhalten. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

## 4.5 Grünordnung/ Ersatz-und Ausgleichsmaßnahmen

### 4.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

An der Nordseite des Grundstücks werden Sträucher gepflanzt. Der Dachgarten wird intensiv begrünt. In der östlichen Grundstücksfläche, an der Nordwestecke des Plangebiets und westlich der westlichen Feuerwehrezufahrt werden drei zusätzliche Bäume gepflanzt.

### 4.5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch das Planvorhaben werden im Wesentlichen die bestehenden 13 Stellplätze und die Teichanlage überbaut. U.a. entfallen dabei einige Sträucher und 7 Bäume.

### 4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Da das Vorhaben zusammen mit dem Bestand eine Grundfläche von insgesamt weniger als

20.000 m<sup>2</sup> einnimmt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a Abs.2, Ziffer 4, BauGB).

Dennoch sind folgende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen:

- Intensive Gartengestaltung mit der Anlage eines Teiches im östlichen Grundstücksteil.
- Intensive Flachdachbegrünung (Dachgarten).
- Pflanzung von Sträuchern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.
- Pflanzen von drei Bäumen im östlichen Grundstücksteil, an der Nordwestecke des Plangebiets und westlich der westlichen Feuerwehrezufahrt.

Außerdem ist im Planungsgebiet von den Lebensraumansprüchen her mit dem Vorkommen der Zauneidechse (geschützt nach FFH-Richtlinie, Anhang IV) zu rechnen.

Deshalb soll als Ersatz für den durch die Bebauung verlorengehenden Lebensraum im Bereich des neu anzulegenden Teichs eine Trockenmauer von ca.2,00m-3,00m Länge und einer Höhe von ca. 50cm-60cm als Ersatzhabitat für die Zauneidechse errichtet werden.

#### 4.6. Immissionen

Durch den Neubau ändern sich Intensität und Art der Immissionen nicht.

### 5. Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß §13a Baugesetzbuch, da er der Innenentwicklung dient und die zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs.2 Baunutzungsverordnung mit 1.464 m<sup>2</sup> deutlich unter dem im Baugesetzbuch festgelegten Schwellenwert liegt.

Aus Inhalt und Zielen des Bebauungsplans ergibt sich, dass Umweltauswirkungen durch die Planung nicht entstehen werden. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von Umweltprüfung und Umweltbericht wird damit abgesehen.

### 6. Sozialverträglichkeit/Sozialplan

Hinsichtlich der Sozialverträglichkeit wurden bei der Planung insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt:

- verkehrsberuhigtes Wohnumfeld
- Errichtung barrierefreier Einzelpflegezimmer nach DIN 18025
- Vernetzung mit dem vorhandenen Freiraum

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

### 7. Statistik

#### 7.1 Flächenbilanz

Überbaute Fläche (Bestand) ca. 970 m<sup>2</sup>

Überbaute Fläche (Planung)	ca. 460 m <sup>2</sup>
Verkehrs-/Erschließungsflächen (inkl. TG-Einfahrt/Dach)	ca. 702 m <sup>2</sup>
Grünflächen (ohne Dachgarten)	ca. 1.529 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	ca. 3.661 m <sup>2</sup>

## 7.2 Geplante (vorhandene) Bebauung

geplant: Einzelhaus zweigeschossig, 17 Pflegeplätze  
in Einzelzimmern, Geschossfläche ca. 975 m<sup>2</sup>

vorhanden: Einzelhaus zweigeschossig + DG, 98 Pflegeplätze  
vorwiegend in Doppelzimmern, Geschossfläche ca. 2.910 m<sup>2</sup>

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

Gesamtfläche	ca. 0.366 ha 100%
Derzeitige Versiegelung	ca. 0.167 ha 45%
Durch den Bebauungsplan versiegelte Fläche	ca. 0.213 ha 58%

### Hinweise:

Die bestehenden Feuerwehzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt und werden nur zu 50% der Flächen in die Berechnung der versiegelten Flächen einbezogen.

Folgende Bauteile, welche in die Berechnung der versiegelten Flächen einbezogen worden sind, werden intensiv begrünt:

- Teile des Flachdaches des Neubaus (250 m<sup>2</sup>).

## 8. Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich der Erschließungsanlagen sowie sämtlicher Veränderungen im öffentlichen Straßenraum übernimmt der Vorhabenträger.

Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

## 9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

<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.

## B. Hinweise (beigefügt)

### 1. Ver- 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 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 2,50m bis 3,50m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

## **2. Entwässerung**

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von  $> 0,30\text{m}$  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 deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer selbst entsprechend zu schützen.

## **3. Regenwasserversickerung**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann gesammelt werden. Dieses ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. 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.

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 (Rasenpflaster), 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 der Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden.

Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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 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 Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

## **7. Erdaushub/Auffüllungen**

Erdaushub soll, soweit Auffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden.

Schadstoffhaltiges Bodenmaterial ist im Falle einer vorgesehenen Umlagerung auf dem Grundstück unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG vom 17.März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz-LBodSchAG vom 14.Dezember 2004) zu beachten.

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Bodenmaterial von außerhalb sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27.September 1994) und der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden Baden-Württemberg vom 14 März 2007) einzuhalten.

Bei Herstellung von technischen Bauwerken (Höherlegung, etc.) mit Recyclingmaterial sind die Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG vom 27.September 1994) und die vorläufigen Hinweise des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13. April 2004 zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial einzuhalten.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht im Baugebiet mit Bodenmaterial von außerhalb sind die bodenschutzrechtlichen Vorgaben für das Auf- und Einbringen von Materialien in oder auf den Boden gemäß Vollzugshilfe zu §12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) maßgebend.

## **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).

## **C. Verbindliche 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 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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 14. Dezember 2004 (GBL. S. 895)

## **Textfestsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1 Fläche für Gemeinbedarf (F)

Zulässig sind:

- Altenheime, Pflegeheime.

##### 1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur in der im zeichnerischen Teil festgesetzten Tiefgarage zulässig.

##### 1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sowie die in Ziffer 2.3.2 genannten sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (siehe Planeintrag).

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der Baubereiche und im Grenzabstand.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl :  
Maßgebend ist der Eintrag in der Nutzungsschablone.

Zahl der Vollgeschosse:  
Es werden zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen:  
Die Wandhöhen sind als Höchstmaße festgelegt (siehe Planeintrag).

#### 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird abweichende (a) Bauweise festgesetzt; offen, jedoch Gebäudelänge bis 60m zulässig.  
Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche ist der Eintrag in den Nutzungsschablonen bzw. Baufeldern in der Planzeichnung.

Die Maße der vorspringenden Bauteile an den Giebelseiten und an der Westseite im OG des Neubaus werden durch die "Baugrenze OG" (siehe Planzeichnung) definiert - Giebelseiten max. 0,75m über die Baugrenze EG, Terrassen-/Balkonüberdachung der Westfassade max.1,50m über die Baugrenze EG.

#### 1.4 Grünflächen/Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Der Dachgarten ist intensiv zu begrünen.

An den in der Planzeichnung festgelegten Standorten sind einheimische Sträucher und drei mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Für den Baumstandort an der Straße am Gießbach ist eine schmalkronige Baumart zu verwenden. Alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Baum- und Strauchpflanzungen sind zu schützen, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

### 1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Planungsgebiet nach Maßgabe Ziffer 2.3.3 zulässig.

### 1.6 Flächen für Abfallbehälter

Abfallbehälterstandplätze sind gemäß Ziffer 2.3.1 und 2.3.4 auf den hierfür festgelegten Flächen zulässig.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 2.1.1 Wandhöhe

Maßgebend für die Höhe der Außenwände sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Wandhöhen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen, aufgrund der topographischen Lage des Grundstückes ergeben sich unterschiedliche Wandhöhen.

#### 2.1.2. Dächer

Zulässig sind Satteldächer mit 40°-45° Neigung (Bestand) sowie Flachdächer mit 0°-5° Neigung (Neubau).

Das Flachdach des Neubaus ist intensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muß mindestens 30cm zuzüglich Dränschicht betragen. Als Bepflanzung sind Stauden, Blumen und Rasen vorzusehen.

#### 2.1.3 Fassaden

Die Fassaden des Neubaus sind in geschossweise differenzierten Materialien auszuführen (Putz, Paneele, Natursteinverblendung, Glas, Metall o.ä).

Für die Fassaden des Bestandsgebäudes sind grelle und fluoreszierende Materialien nicht zulässig.

### 2.2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

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

- Einzelbuchstaben bis max 0,30m Höhe und Breite,

- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5m<sup>2</sup>.

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

Automaten sind nicht zulässig.

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

## 2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

### 2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen, die zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze liegen. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig - ausgenommen hiervon sind Abfallbehälterstandplätze (Bestand). Die Vorgartenflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind die Zugangs- und Aufenthaltsbereiche, die einheitlich in Farbe und Material zu pflastern sind (Bestand).

### 2.3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur in Form von mindestens 1,20m hohen Hecken zulässig. In die Hecken kann ein max. 1,20m hoher Maschendrahtzaun eingezogen werden. Der Haupteingang an der Grezzostraße kann als maximal 3,00m hohe Pergola bzw. als massives Portal ausgebildet werden.

### 2.3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen an der westlichen Grundstücksgrenze gemäß Schnitt A-A (Anlage 10) sind nur zum Ausgleich des Höhenniveaus zwischen den beiden Straßen und dem EG-Niveau des Neubaus sowie zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss des Bestandsgebäudes (Lichtgräben) zulässig. Die Geländeformen benachbarter Grundstücke sind dabei aufeinander abzustimmen.

### 2.3.4 Abfallbehälterstandplätze

Die Abfallbehälterstandplätze sind mit einer Sichtschutzmauer zu versehen, Lage und Höhe ergeben sich aus der Planzeichnung. Sie ist zu begrünen.

### 2.3.5 Stellplätze/Tiefgaragen

Die nicht überbaute Decke der Tiefgarage ist abgesehen von der Terrassenfläche mit einer für Extensivbegrünung ausreichenden Erdaufschüttung (Schichtaufbau min. 15cm für Trockenrasen) zu versehen und gärtnerisch zu gestalten.

Tiefliegende Bauteile (TG usw.) müssen grundwasserdicht ausgebildet werden.

### 2.3.6 Grundstückszufahrten/Feuerwehrwege

Die Feuerwehrwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Bestand).

## 2.4 Außenantennen, Satellitenempfangsanlagen

Je Gebäude ist eine Antennenanlage zulässig.

## 2.5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **3. Sonstige Festsetzungen**

Die Anlagen 1-11 (Vorhaben- und Erschließungsplan) sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan Nr. 594 "Hofäcker II", in Kraft getreten am 29.01.1983, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 28.09.2007

Fassung vom 10.10.2008