

**Stadt Rheinstetten,
Bebauungsplan „Wohn-; Misch-; und Gewerbegebiet Mittlerer Leichtsand“, I Änderung
- ENTWURF-**

II. Textliche Festsetzungen

I. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch G. zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GB1. S. 358)
Planzeichenverordnung – PlanZV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch G. zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 bis 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO
Mischgebiet - MI - gemäß § 6 BauNVO
Gewerbegebiet-GE- gemäß § 8 BauNVO

1. 1. Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO

Im WA-Gebiet sind die in § 4 Abs.2 Nr. 3 genannten zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im WA-Gebiet sind die in § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 genannten Ausnahmen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1. 2. Mischgebiet -MI- gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO

Im Mischgebiet MI sind die in § 6 Abs.2 Nr. 5,6, 7 und 8 genannten zulässigen Nutzungen Anlagen für kirchliche, und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im MI-Gebiet sind die in § 6 Abs.3 genannten Ausnahmen: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Mischgebiet sind im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) nur Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 der BauNVO zulässig (§ 1 Abs.7. Nr. 1 BauNVO).

Im Mischgebiet MI sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren Verkaufsfläche eine Größe von 450 m² nicht überschreitet (§1 Abs. 9 BauNVO).

1. 3. Eingeschränktes Gewerbegebiet- GEE- gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (§1 Abs.9 BauNVO).

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die in § 8 Abs. 2 Nr.1 genannten zulässigen Nutzungen (Lagerplätze) gemäß §1 Abs.5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die in § 8 Abs.2 Nr. 3 und 4 genannten zulässigen Nutzungen: Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die in § 8 Abs.3 Nr. 2 und 3 genannten Ausnahmen: Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1. Die Festsetzungen über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (FH- Firsthöhe als Höchstmaß, TH- Traufhöhe als Mindestmaß) sind der Planzeichnung zu entnehmen (siehe Nutzungsschablone).

An der straßenabgewandten Seite dürfen die festgesetzten Mindesthöhen unterschritten werden. Als Traufhöhe (TH) wird die Schnittkante der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut (mitunter auch als Wandhöhe WH) bezeichnet.

Als Firsthöhe (FH) wird die oberste Dachbegrenzungskante bezeichnet.

Für die First- und Traufhöhen ist der Bezugspunkt die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes.

2.2. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und unterirdische Garagen sowie ihre Zufahrten um 50% - maximal bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird (§ 16 Abs.6 BauNVO).

2.3. Garagengeschosse müssen selbst wenn Sie ein Vollgeschoss darstellen, nicht auf die Geschoßfläche angerechnet werden (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

3.1. Bauweise

Offene Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 Abs.2 BauNVO)

In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Baugebiet wurde offene Bauweise festgesetzt.

Abweichende Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 Abs.4 BauNVO)

Auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung **WA 1** wird **abweichende Bauweise (a1)** festgesetzt.

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

Die Tiefe der Abstandsfläche kann wie im Besonderen Wohngebiet 0,2 der Wandhöhe betragen. (s. Pkt. 5)

Sowohl im Mischgebiet (MI) sowie im Eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) wurde abweichende Bauweise (a2) (§ 22 Abs.4 BauNVO) festgesetzt; es gelten Bestimmungen der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge von 50m kann überschritten werden.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien (§23 Abs. 2 BauNVO) und Baugrenzen (§23 Abs. 3 BauNVO) in der Planzeichnung festgelegt.

3.3. Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenze durch Gebäudeteile (Balkone, Erker, Aufzugschächte, Treppentürme, Tiefgaragenausgänge und Freitreppe) bis zu einer Tiefe von 2,00 m kann zugelassen werden. Die Grundfläche dieser Gebäudeteile darf einzeln 10 m² nicht überschreiten.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit einer Grundfläche von mehr als 4 m², deren Höhe 80 cm überschreitet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen, ausgenommen Behinderten- und Besucherstellplätze nur auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Von Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1. Nr. 2a BauGB)

Auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung **WA 1** können abweichend von § 5 Abs. 7 Nr.1 der LBO geringere Tiefen der Abstandsflächen, entsprechend den Tiefen der Abstandsflächen in Besondern Wohngebieten gem. § 5 Abs.7 Nr. 2 LBO (0,2 der Wandhöhe) zugelassen werden. Die Länge der Außenwand von 16 m darf nicht überschritten werden.

6. Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke (F mindest) in dem Mischgebiet (MI) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen das Mindestmaß von 600 m² nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Unterschreitung um bis zu 250 m² zugelassen werden.

7. Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen außerhalb dieser Flächen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 sind Stellplätze und Garagen, ausgenommen Behindertenstellplätze und Besucherstellplätze, nur auf den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Gebäude (aller Art) unzulässig. Die Fläche ist als private Grünfläche zu gestalten.

9. Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Lage von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg; G+R), sowie die Lage der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

10. Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22)

Auf der mit GKI bezeichneten Grundstücksfläche wird eine gemeinschaftliche Kinderspielplatzanlage festgesetzt. Die festgesetzte Fläche von 320 m² wird von den benachbarten Baugrundstücken 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837 mit zusammen 7462 m², mit 0,043 pro m² Grundstücksfläche zugeordnet.

Von der Größe der Spielfläche kann in Abhängigkeit von Zahl und Größe der Wohneinheiten entsprechend den Bestimmungen des § 9 Abs.2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 1 LBOAVO abgewichen werden

11. Einsatz erneuerbarer Energien (§9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dachflächen der Hauptgebäude zur Nutzung solarer Strahlungsenergie als Flach- oder Pultdach auszubilden oder nach Süden auszurichten. Abweichungen von bis zu 20 Grad sind zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind zur Erzeugung von Strom und Wärme Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung einzurichten. Bei der Nutzung ist es für die Versorgung des Gebiets unerheblich, ob der Strom in das öffentliche Netz eingespeist wird.

12. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz von Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)

Das Mailänder Ingenieur Consult GmbH hat für das Bebauungsplangebiet ein Gutachten erstellt (siehe Anlage 1). Die Festsetzungen basieren auf dieser Untersuchung.

Ruhebedürftige Räume (Büros, Läden, Wohn- und Schlafräume) sind an der vom Lärm abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Die Reduzierung der Lärmbelastung erfolgt durch die Anordnung der Räume in den Gebäuden. Soll eine Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich sein, sind die Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend den Schallpegelbereichen und Raumnutzungen zu erfüllen. Die Bereiche sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Anforderungen an die Schalldämmung von Fenstern bestimmt die VDI-Richtlinie 2719 (63).

Es wurden folgende Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt:

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Fassaden an der B 36 (B2-B2) Schallpegelbereich IV der DIN 4109

Auf der Fläche B2-B2 müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen einschließlich Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen - bewertete Luftschalldämmmaße (R'_w, res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich IV erforderlich sind.

Stirnseiten von Gebäuden an der B 36 (B2-B2) / Schallpegelbereich III der DIN 4109

Auf der Fläche B2-B2 müssen Außenbauteile der Stirnseiten von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen einschließlich Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen - bewertete Luftschalldämmmaße (R'_w, res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich III erforderlich sind.

Mischgebiet (MI), Allgemeines Wohngebiet (WA)

Fassaden an der Karlsruher Straße (entlang der S- Bahn), Schallpegelbereich III der DIN 4109

Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen muss entlang der Karlsruher Straße (auf der Fläche A-A) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit

mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w, res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich III erforderlich sind. Schlafräume müssen zusätzlich mit Schalldämmlüfter ausgestattet werden.

Fassaden zum Flst. Nr. 3739 (Schreinerei Osen) nördlich des Messezugangsweges Schallpegelbereich IV der DIN 4109

Zum Schutz vor Lärm muss entlang des Grundstücks Flst. Nr. 3739 (auf der Fläche B1-B1) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen einschließlich Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen müssen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w, res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich III erforderlich sind. Schlafräume müssen zusätzlich mit Schalldämmlüfter ausgestattet werden.

13. Anpflanzen und Pflanzbindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

13.1. Umfang und Standort der Anpflanzungen und Pflanzbindungen sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

13.2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) ist pro 20m angefangene Grundstücksbreite ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

13.3. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) ist zusätzlich pro angefangene 350 m² der Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind Bäume der Qualität 18/20 gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

13.4. Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist pro vier Stellplätze ein Baum mit Mindeststammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Pflanzflächen weisen eine Mindestgröße von 2,50x2,50m auf; sie sind durch geeignete Maßnahmen vor Überfahrunge zu schützen.

13.5. Auf den Pflanzflächen **P** (zwischen Baulinie und Gehwegbegrenzungslinie in der Franz-Joseph-Buss-Straße, sowie beiderseitig des Fußwegs zur Messe zwischen den Gebäuden und Gehwegbegrenzungslinie) ist die Aussaat einer Gras- und Rasensaatmischung vorzunehmen. Innerhalb der Pflanzfläche ist die Einpflanzung einer einreihigen Hecke aus Straucharten vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten. Für Zugänge und Zufahrten sind pro Grundstück maximal zwei Unterbrechungen der Pflanzung zulässig; deren Breite beträgt bei Zugängen maximal 2m bei Zufahrten maximal 3,5 m.

13.6. Die Dächer der Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mind. 27 cm betragen und das Anpflanzen von Sträuchern und Kleinbäumen ermöglichen – entsprechend Systemaufbau Tiefgaragenbegrünung von ZinCO (Anlage 4).

13.7. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Substratstärke muss mindestens 7,0 cm betragen.

13.8 Im Mischgebiet (MI) und Eingeschränktem Gewerbegebiet (GEE) sind alle nach Süden und Westen gerichtete Außenwände der Gebäude und Nebenanlagen mit Kletter-/Klimm- oder

Rankpflanzen zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 10m Wand ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

II. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. Dachgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist bei Gebäuden deren Traufhöhe 12,50 m überschreitet, das oberste Geschoss straßenseitig um mindestens 1,5 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auszubilden.

2. Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

3. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind vor der Baulinie oder Baugrenze unzulässig.

4. Stellplätze

Die auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und den (jeweiligen) straßenseitigen Baugrenzen errichtete Stellplätze sind senkrecht anzuordnen. Die Stellplatzflächen dürfen nicht mehr als 30% der Vorgartenfläche betragen und sind mit wasserdurchlässigem Belag (Rasengittersteine, Fugenpflaster) zu befestigen.

5. Vorgärten

Die Teilflächen der Baugrundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudekante sind auf mind. 70 % der Fläche zu begrünen..

6. Werbeanlagen

Im Mischgebiet (MI) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Sie dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Anlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht, Videowände u.ä sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen Vorschriften

1. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 01.08.1998 ist zu beachten.
2. Im Abstand bis zu 20m vom Fahrbahnrand an der B 36 sind Werbeanlagen und Anlagen nach §14 Abs.2 BauNVO unzulässig.

IV. Pflanzliste

Die Pflanzliste wurde unverändert aus dem Bebauungsplan „Mittlerer Leichtsand“ übernommen.

V. Löschwasserversorgung

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³/Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Geeignete Entnahmestellen müssen in einer Entfernung von Höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen sind mindestens einmal im

Jahr, möglichst vor Beginn des Winters zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserabnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 Bar abfallen.

VI. Hinweise

1. Wasser, das durch gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugefügt werden. Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz im Rahmen von Genehmigungsverfahren einzuholen.
2. Auf den Dachflächen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann, aufgestellt werden. Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz erteilt werden.
3. Hindernisse dürfen einen Mindestabstand vom Straßenrand der B 36 gemäß der jeweils neuesten Fassung der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS) nicht unterschreiten
4. Entlang des Radwegs dürfen nur tiefwurzelnde Bäume gepflanzt werden.
5. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird.
6. Bei der Anlage von Tiefgaragen ist zu beachten, dass gem. § 3 Abs.2 GaVO zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und einer Rampe mit mehr als 10% Neigung eine Fläche von mind. 3,00 m Länge liegen muss, deren Neigung nicht mehr als 10% betragen darf.
7. Bei den Tiefgaragenausfahrten ist neben Beachtung der Vorschriften der GaVO und EAR 05 besonders auf die Gestaltung von Abfahrtsrampen und Schnittpunkten zum öffentlichen Verkehrsraum zu achten.
8. Die Sichtfelder beim Ausfahren aus der Tiefgarage auf den davor liegenden Verkehrsraum, speziell auf Geh- und Radwege müssen gewährleistet sein. Die Stützmauern müssen entsprechend ausgeführt werden.

Rheinstetten, den 05.01.2012 (Stand 17.01.2012)

Baurecht und Stadtplanung

Anlagen:

Folgende Anlagen sind dem Bebauungsplan beigelegt:

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung,

Mailänder Ingenieur Consult GmbH, Karlsruhe, Dez. 2002

Anlage 2: Pflanzliste, aus dem Landschaftsplanerischen Beitrag-Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Planungsbüro Zieger- Machauer GmbH, Oberhausen-Rheinhausen, vom November 2002

Anlage 3: Verordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der geplanten Wassergewinnungsanlage „Kastenwört“ der Stadtwerke Karlsruhe vom 01.08.1996

Anlage 4: Systemaufbau Tiefgaragenbegrünung von ZinCO