

Bebauungsplan „Eggensteiner-, Sudeten- und Pionierstraße, 1. Änderung“ Karlsruhe – Knielingen

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	5
3.1	Abweichende Bauweise	5
3.2	Überschreiten und Unterschreiten von Baulinien und Baugrenzen	5
4.	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen	5
5.	Nebenanlagen.....	5
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	5
6.1	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
6.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
7.1	Befestigung von Grundstücksflächen.....	7
7.2	Außenbeleuchtung	7
8.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	7
9.	Schallschutz	7
10.	Denkmalschutz	9
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	10
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
1.1	Dächer.....	10
1.2	Fassaden	10
2.	Werbeanlagen und Automaten	10
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedungen etc.	10
3.1	Einfriedungen	10
3.2	Abfallbehälterstandplätze.....	11
4.	Außenantennen	11
5.	Niederspannungsfreileitungen	11
6.	Abstellplätze für Fahrräder	11
7.	Versickerungsflächen	11
III.	Sonstige Festsetzungen.....	12
	Anlage I (Auszug aus dem Lärmschutzgutachten K&L 16.02.2016).....	13

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 berichtigt S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig soweit keine zentrenrelevanten Warensortimente angeboten werden. Zu den zentrenrelevanten Warensortimenten zählen:
 - Parfümeriewaren,
 - Sanitäts- und Orthopädiebedarf,
 - Bücher,
 - Spielwaren, Baby- und Kinderartikel (kleinteilig),
 - Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, Kürschnerwaren
 - Schuhe Leder- und Modewaren (Handtaschen, Reisegepäck, Schirme, Accessoires usw.),
 - Sportartikel und –bekleidung,

Elektrokleingeräte (Haus- u. Küchengeräte, Geräte zur persönlichen Pflege),
Telekommunikationsgeräte / -zubehör,
Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Computerspiele, Fotogeräte
/ Fotobedarf,
Haushaltswaten, Glas / Porzellan / Keramik, Flecht- und Korbwaren,
Geschenk- und Dekorationsartikel, Kunstgewerbe,
Antiquitäten, Kunstgegenstände,
Heimtextilien, Gardinen / Vorhänge,
Stoffe, Wolle, Handarbeitsbedarf, Nähmaschinen,
Optik, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik,
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren,
Sammlerbedarf (Antiquariat, Philatelie, Numismatik usw.)

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Sondergebiet (SO) § 11 BauNVO

Zulässig sind nur

- Gemeinbedarfsnutzungen (Bürgerzentrum, Seniorentreffs u.a.)
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen für Betriebsangehörige
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Fläche für Gemeinbedarf

Zulässig sind

- Schulen
- Kinderbetreuungseinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten, Kindertagesstätten, Kinderhorte u.a.)

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen (Baulinien / Baugrenzen / GRZ / GFZ / Vollgeschosse / Wandhöhen) im zeichnerischen Teil.

Dabei gilt als Wandhöhe das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs (Erschließungsstraße, Wohnweg) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand). Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 nur mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen und ihre Zufahrten), zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

3.2 Überschreiten und Unterschreiten von Baulinien und Baugrenzen

Die Baugrenzen und Baulinien im Mischgebiet dürfen auf 1/3 der Gebäudebreite ausschließlich mit Balkonen bis auf eine Tiefe von 1,00 m überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen

Ebenerdige Garagen und Carports sind unzulässig.

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ihre Zufahrten sind, soweit in der Planzeichnung Einfahrtsbereiche für Baugrundstücke festgelegt werden, nur an diesen Stellen zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Geräte-, Abstell-, Gartenhütten, Müll-, Fahrradabstellanlagen, Pergolen etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Terrassen sind nur nach folgender Maßgabe zulässig sind: Maximal 3,00 m Tiefe ab der Außenwandkante des jeweiligen Gebäudes, bis zu einer Größe von maximal 15 m² und auf insgesamt maximal der Hälfte der Gebäudelänge.

6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

6.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz von großkronigen Laubbäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan der Erhalt wie folgt festgesetzt:

Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein gleichartiger Laubbaum zu pflanzen.

6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Hinweisen zur Anpflanzung (s. Hinweise Ziffer 11) nachzupflanzen ist.

Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) als Ausnahme zugelassen werden. Für die Bäume sind offene Baumscheiben von mindestens 10 m² vorzusehen und eine mit Substrat nach FLL zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m² Größe mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

Der Stammumfang hat 20-25 cm Umfang zu betragen, die Bäume sind mit einem Dreibock und Arbo-Flex Stammschutzfarbe zu versehen.

Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baumstandorten gilt folgendes:

- Anpflanzungen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken im Mischgebiet

Auf jedem Baugrundstück im Mischgebiet ist pro 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (siehe Artenempfehlung Hinweise Ziffer 11) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.

- Anpflanzungen von Laubbäumen auf den Parkierungsflächen

Auf Parkierungsflächen ist pro 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (siehe Hinweise Ziffer 11) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gleichmäßig angeordnet zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Bäume auf den Parkierungsflächen werden auf die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken angerechnet.

- Dachbegrünung

Alle Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau hat mindestens 12 cm über der Drainschicht zu betragen. Zur Begrünung ist die Artenmischung aus Ziffer 11 der Hinweise zu verwenden.

Zur Herstellung der Dachbegrünung ist anteilig ortseigenes Bodenmaterial zu verwenden.

- Gründächer von Tiefgaragen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind alle Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen. Mindestens 1/3 dieser Flächen sind mit Sträuchern, die restlichen mit Rasen, Stauden und Bodendeckern zu begrünen. Zur Begrünung sind die Pflanzarten und Artenmischung aus Ziffer 11 der Hinweise zu verwenden.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht sind folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker 40 cm
- für Sträucher und Bäume 90 cm

Für die vorgeschriebene Erdaufschüttung ist zur Herstellung von Bodenfunktionen für den Naturhaushalt und als Grundlage für die Begrünung eine durchwurzelbare Bodenschicht aufzubauen. Die oberste Bodenschicht ist dazu (mindestens 0,20 m) aus humushaltigem Bodenmaterial (Mutterboden) aufzufüllen. Zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht ist unter der humushaltigen Bodenschicht, zur Erreichung der festgesetzten Höhen für Rasen, Stauden, Bodendecker (40 cm) und Sträucher/Bäume (90 cm), außerdem kulturfähiges Bodenmaterial gemäß Vollzugshilfe zu § 12 Bundes-Bodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV) zu verwenden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Befestigung von Grundstücksflächen

Alle notwendigen Befestigungen wie Zufahrten, Zuwege etc. sind wasserdurchlässig auszuführen.

7.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundlichen Leuchtmittel zu verwenden (1. Priorität: LED, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen).

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Bereiche und außerhalb der Tiefgaragenflächen sind nur zum Anschluss der Bauflächen an die Verkehrsflächen zulässig. Sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

Im Bereich der unversiegelten Freiflächen (Grünflächen) ist als oberste Bodenschicht (mindestens 0,20 m) mit humushaltigem, ortsähnlichem Bodenmaterial (Mutterboden) anzudecken. Das humushaltige Bodenmaterial muss in seiner Herkunft unbedenklich und frei von Fremd Beimengungen sein.

9. Schallschutz

Die Abgrenzung der nachfolgend genannten Bereiche A bis D für Schallschutzmaßnahmen ergibt sich aus Anlage I und Anlage II zu den Textfestsetzungen.

Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm:

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z.B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bereich A:

Die nach Südwesten zur Egon-Eiermann-Allee und nach Südosten zur Sudetenstraße ausgerichteten Gebäudefronten liegen im Lärmpegelbereich V. Die nach Nordosten und nach Nordwesten Gebäudefronten liegen im Lärmpegelbereich IV. Aufenthalts- und Schlafräume gemäß DIN 4109 sind im LPB IV und V mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Außenwohnbereiche sind im LPB IV und V durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Bereich B:

Die nach Südosten gerichteten Gebäudefronten liegen im Lärmpegelbereich V, die nach Südwesten und nach Nordosten gerichteten Gebäudefronten liegen im Lärmpegelbereich IV. Die nach Nordwesten gerichteten Gebäudefronten liegen durch die Eigenabschirmung im Lärmpegelbereich III. Aufenthalts- und Schlafräume gemäß DIN 4109 sind im LPB IV und V mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen. Außenwohnbereiche sind im LPB III bis V durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Bereich C:

Alle Gebäudefronten liegen im Lärmpegelbereich III. Aufenthalts- und Schlafräume gemäß DIN 4109 sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Bereich D:

Alle Gebäudefronten liegen im Lärmpegelbereich II und sind bereits aus Gründen des Wärmeschutzes mit mindestens Fenster der Klasse 2 auszustatten.

10. Denkmalschutz

Für objekterhaltende bauliche Maßnahmen am Gebäude der ehemaligen amerikanischen Kirche, die unter Denkmalschutz steht, gelten etwaige entgegenstehenden Bebauungsplanfestsetzungen, insbesondere Baugrenzen, nicht.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Die Dächer des Mischgebietes sind entsprechend Planeintrag als Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° auszuführen.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

1.2 Fassaden

Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig. Fassaden mit grellen Farben sind untersagt. Der Putzfarbton muss einen Hellbezugswert zwischen 50% und 100% haben. Helle Pastelltöne sind zu vergrauen oder mit Komplementärfarben zu brechen. Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone (zwischen der jeweiligen Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie) und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m².

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

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone (zwischen der jeweiligen Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

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

3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen etc.

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken oder Zäune, diese ohne Flechtwerk bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

3.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze 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.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Abstellplätze für Fahrräder

Oberirdische Fahrradstellplätze sind einheitlich zu gestalten und zu begrünen und vor Bauantragstellung mit dem StplA abzustimmen.

7. Versickerungsflächen

Versickerung innerhalb des Sonder- und Mischgebietes

Das Niederschlagswasser, aller baulichen Anlagen, ist auf der jeweiligen Grundstücksfläche über belebte Bodenschichten dezentral zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

In Bereichen mit anthropogenen Auffüllungen ist eine definierte Versickerung in Form einer Versickerungsmulde nicht möglich. Die anthropogenen Auffüllungen sind zu entfernen (siehe auch Hinweise Abschnitt B 3.).

Wasserdurchlässige Parkierung

Für Park- und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster etc.).

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 788, „Eggensteiner-, Sudeten- und Pionierstraße“, in Kraft getreten am 11.09.2009, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 5. Juli 2013
Fassung vom 26. Oktober 2016
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Wössner

Anlage I (Auszug aus dem Lärmschutzgutachten K&L 13.07.2016)

