

Bebauungsplan „Einzelhandel nördlich Durlacher Allee, westlich A5“, Karlsruhe - Rintheim

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- Entwurf –

Fassung vom 31.05.2016
FIRU mbH

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum SO 1“ (§ 11 BauNVO)	3
1.2	Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum mit Kfz-Service SO 2“ (§ 11 BauNVO)	4
1.3	Ermittlung der Verkaufsflächengröße	5
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.1	Abweichende Bauweise	5
4.	Nebenanlagen und Stellplätze	5
5.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung	6
5.1	Erhalt und Anpflanzen von Bäume	6
5.2	Begrünung der Stellplätze	6
6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
II.	Örtliche Bauvorschriften	7
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
2.	Werbeanlagen	7
3.	Außenantennen	7
4.	Niederspannungsfreileitungen	7
5.	Abfallbehälterstandplätze	8
6.	Niederschlagswasser	8
III.	Nachrichtliche Übernahme	8
1.	Wasserschutzgebiet	8
2.	Bauverbotszonen	8

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

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, berichtigt S.416) und Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum SO 1“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Einkaufszentrum SO 1“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums.

In dem Sondergebiet „Einkaufszentrum SO 1“ ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 m² zulässig.

Innerhalb des Einkaufszentrums sind zulässig:

- ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 m²
- Unselbstständige Einzelhandelsverkaufsstätten als Bestandteil eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 6.000 m² und maximal 11.000 m², wobei nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente im folgenden Umfang zulässig sind.

Nahrungs- und Genussmittel	max. 5.830 m ²
Gesundheit, Körperpflege	max. 660 m ²
Blumen, zoologischer Bedarf	max. 220 m ²
Bücher, Schreib-/ Spielwaren	max. 660 m ²
Babyartikel	max. 220 m ²
Bekleidung	max. 990 m ²
Schuhe/ Lederwaren	max. 165 m ²
Sportartikel/ Sportbekleidung	max. 825 m ²
Elektrowaren, Medien, Foto	max. 1.210 m ²
Hausrat, Einrichtungszubehör	max. 660 m ²
Optik/ Uhren/ Schmuck	max. 55 m ²

Die Verkaufsflächen des SB-Warenhauses in den vorgenannten Sortimenten sind auf diese Obergrenzen anzurechnen. Die Gesamtverkaufsfläche von 11.000 m² darf nicht überschritten werden.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum mit Kfz-Service SO 2“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums und kleinerer Betriebe, die der Versorgung von Kraftfahrzeugen dienen. Es ist entsprechend seiner jeweiligen Funktionen und Bebauungen, die dort angeordnet und zulässig sein werden, in einzelne Teilgebiete (SO 2 a-c) untergliedert.

1.2.1 Sondergebiet 2a (SO 2a)

In dem Teilgebiet SO 2a ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 12.000 m² zulässig.

Innerhalb des Einkaufszentrums in dem Teilgebiet SO 2a sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe
- Unselbstständige Einzelhandelsverkaufsstätten als Bestandteil eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 7.000 m² und maximal 12.000 m², wobei nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente im SO 2a insgesamt im folgenden Umfang zulässig sind.

Nahrungs- und Genussmittel	300 m ²
Gesundheit, Körperpflege	950 m ²
Blumen, zoologischer Bedarf	50 m ²
Bücher, Schreib-/ Spielwaren	150 m ²
Babyartikel	1.600 m ²
Bekleidung/ Wäsche	900 m ²
Schuhe/ Lederwaren	950 m ²
Sportartikel/ Sportbekleidung	900 m ²
Elektrowaren, Medien, Foto	3.150 m ²
Hausrat, Einrichtungszubehör	200 m ²
Optik/ Uhren/ Schmuck	200 m ²

Bei den Sortimenten „Bekleidung und Wäsche“ und „Schuhe und Lederwaren“ sind pro Verkaufsstätte jeweils nur Verkaufsflächen in einem Umfang von bis zu 400 m² zulässig.

Zusätzlich sind nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig, hierzu zählen auch 350 m² Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante großteilige Sportgeräte; die Gesamtverkaufsfläche des Sonstigen Sondergebiets (SO 2a) von max. 12.000 m² darf insgesamt nicht überschritten wird.

1.2.2 Sondergebiet 2b (SO 2b)

In dem Teilgebiet SO 2b ist ein dem Einkaufszentrum dienendes Parkhaus zulässig.

1.2.3 Sondergebiet 2c (SO 2c)

In dem Teilgebiet SO 2c sind zulässig:

- eine Tankstelle
- eine Autowerkstatt
- eine Waschstraße
- eine Autoglas-Reparaturwerkstatt

1.3 Ermittlung der Verkaufsflächengröße

Bei der Ermittlung der Verkaufsflächengröße ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.) zu berücksichtigen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Höhe der baulichen Anlagen (WH max) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen (WH max) wird definiert als Schnittpunkt zwischen aufgehender Wand und Dachhaut bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze).

2.3 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können um bis zu 2,50 m durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen überschritten werden. (s. hierzu auch Örtliche Bauvorschriften. Ziff. 1.)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Abweichende Bauweise

Es können innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäude ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen sind auf allen Baugrundstücken zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

4.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzerhaltung

5.1 Erhalt und Anpflanzen von Bäume

Die Gehölze innerhalb der Fläche Verkehrsgrün sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) sind zu erhalten. Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen führen, sind unzulässig. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

5.2 Begrünung der Stellplätze

Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer Baum mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

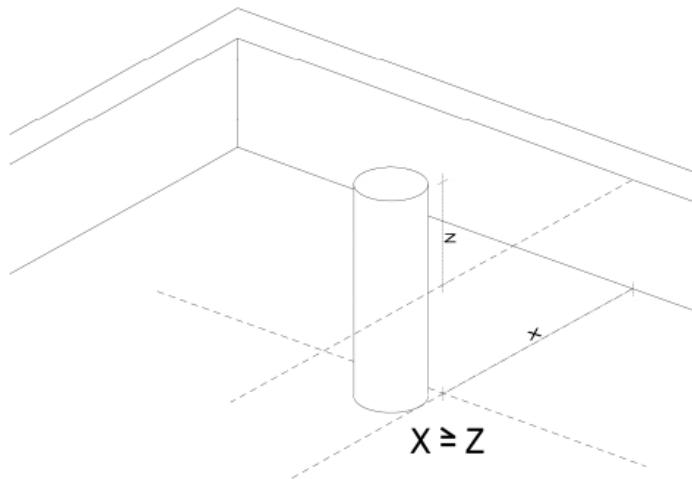
Gemäß Planzeichnung wird auf den Flächen mit der Bezeichnung S1-S3 sowie FG ein Leitungsrecht nebst Schutzstreifen für die jeweilige Leitung zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Die Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung und von der Nutzung als Lagerfläche frei zu halten. Ausnahmsweise sind Überbauungen in Absprache mit den Leitungsträgern möglich. Baumpflanzungen sind nur in Absprache mit den Leitungsträgern möglich. Außerdem muss eine ggf. erforderliche Befahrbarkeit gewährleistet sein. Die entsprechenden Hinweise unter B.10 sind zu berücksichtigen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachaufbauten haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; siehe Beispielskizze).



2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Ausnahmen von den Bauvorschriften zu Werbeanlagen können zugelassen werden, wenn ein ganzheitliches Werbeanlagekonzept im Einvernehmen mit der Stadt erstellt und in einem städtebaulichen Vertrag fixiert wird.

3. Außenantennen

Außenantennen (für Rundfunk, Satelliten- und Handyempfang etc.) haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten. An den Fassaden sind Außenantennen unzulässig. Repeater für den Handyempfang sind zusätzlich an Kaminen bis zu Höhe des Kamines zulässig.

4. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. **Abfallbehälterstandplätze**

Bspl: 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.

6. **Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i.S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

III. **Nachrichtliche Übernahme**

1. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Hardtwald (WSG-Nr. 212010). Die entsprechenden Vorgaben sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

2. **Bauverbotszonen**

Die Bauverbotszonen entlang der BAB 5 beziehungsweise der B 10 werden gemäß § 22 Abs. 1 LStrG beziehungsweise § 9 Abs. 1 FStrG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Karlsruhe, den 18.02.2016
Fassung vom 31.05.2016
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner