

Bebauungsplan

**„Südlich Haid-und-Neu-Straße 32-36 bis
Rintheimer Straße“, Karlsruhe – Ost-
stadt**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Planverfasser:

ASTOC GmbH & Co. KG
Architects and Planners
Maria-Hilf-Straße 15
D-50677 Köln

Tel. +49 (221) 271 806-0
Fax. +49 (221) 310 083 3
info@astoc.de

im Auftrag von

Hoepfner Bräu
Friedrich Hoepfner Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG
Haid-und-Neu-Straße 18
76131 Karlsruhe

Tel. +49 (721) 6183-293
Fax. +49 (721) 6183-292
sekretariat@hoepfner-braeu.de

und

Stadtplanungsamt Karlsruhe
Technisches Rathaus
Lammstraße 7
76124 Karlsruhe

Tel. 49 (721) 133-6101
Fax. 49 (721) 133 6103
stpla@karlsruhe.de

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Allgemeines Wohngebiet (Teilbereiche WA1-WA3) gem. § 4 BauNVO	4
1.2	Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.....	4
1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO	5
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1	Bauhöhen	5
2.2	Bezugshöhen	6
2.3	Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Nebenanlagen.....	6
3.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
4.	Stellplätze	6
5.	Nebenanlagen innerhalb der „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“	7
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	7
7.	Flächen für Aufschüttungen und Anböschungen	9
8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
9.	Immissionsschutz	10
9.1	Ausschlüsse	10
9.2	Grundrissanordnung	10
9.3	Belüftung von Schlafräumen	10
9.4	Schalldämmung der Außenbauteile	11
9.5	Außenwohnbereiche.....	12
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	13
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
1.1	Dächer.....	13
2.	Werbeanlagen und Automaten	13
3.	Gestaltung unbebauter Flächen.....	14
3.1	Vorzonen der Gebäude im GEe und im MI	14
3.2	Vorgärten im WA.....	14
3.3	Einfriedungen	15
3.4	Abfallbehälterstandplätze.....	15
4.	Außenantennen	15
5.	Niederspannungsfreileitungen	15
III.	Sonstige Festsetzungen.....	16
Anhang	17
1.	Lärmpegelbereiche DIN 4109	17
2.	Isophonen Gewerbelärm Nacht	17

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) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, berichtigt S.416) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (Teilbereiche WA1-WA3) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zusätzlich sind im Teilbereich WA2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

Für die auf dem Flurstück 2163/10 bereits vorhandene, genehmigte Tankstelle (Tankstelle mit Werkstatt, Waschanlage, Shop, Büro und Nebenräume, bebaute Fläche insgesamt 304,6 m² Nutzfläche) sind Erweiterungen in einem Umfang bis zu 10 % der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Nutzfläche sowie Änderungen ausnahmsweise zulässig, wenn durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet ist, dass für die umliegenden Wohnnutzungen der dort anzusetzende Schutzanspruch (MI-Gebiete) eingehalten wird.

Ausnahmsweise zulässig ist die Neuerrichtung der bereits vorhandenen, genehmigten Tankstelle im gleichen Umfang, wenn diese durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauhöhen

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der im nachfolgenden Abschnitt Nr. 2.2 festgesetzten Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss (bei Flachdächern: Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern: äußerer Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut).

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der im nachfolgenden Abschnitt Nr. 2.2 festgesetzten Bezugshöhe und dem oberen Abschluss des Gebäudes (bei Flachdächern Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern First).

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch notwendige technische Dachaufbauten um maximal 2,5 m überschritten werden. Es wird auf Nr. 1.1 der Örtlichen Bauvorschriften hingewiesen.

2.2 Bezugshöhen

Als Bezugshöhe für die festgesetzten Wandhöhenbegrenzungen wird

- für das GEe eine Höhe von 115,60 m ü. NHN,
 - für das nordöstliche Baufenster im MI eine Höhe von 115,35 m ü. NHN,
 - für das südwestliche Baufenster im MI eine Höhe von 115,60 m ü. NHN und
 - für die drei südöstlichen Baufenster im MI eine Höhe von 116,00 m ü. NHN
- festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die im WA 1-3 festgesetzten Wandhöhenbegrenzungen wird die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils am höchsten Punkt der Grundstücksgrenze festgesetzt. Sollte das betreffende Gebäude über ein anderes Grundstück an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen sein, ist der Bezugspunkt entsprechend aus der Höhenlage dessen Grenze mit der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abzuleiten.

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Nebenanlagen

Im GEe kann für bauliche Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) die zulässige Grundfläche auf einen Anteil von 0,9 der Grundstücksfläche erhöht werden.

Im MI kann für Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird i.S.d. § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche auf einen Anteil von 0,6 der Grundstücksfläche erhöht werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Hinter der festgesetzten Baulinie entlang der Haid-und-Neu-Straße kann im Erdgeschossbereich sowie im jeweils obersten Geschoss zurückgeblieben werden.

Zur Ausbildung von nicht überdachten Terrassen und Freisitzen dürfen die festgesetzten Baugrenzen im GEe und im MI bis zu einer Tiefe von 5 m, im WA bis zu einer Tiefe von 3 m überschritten werden. Die festgesetzten Baulinien dürfen zu diesem Zweck nicht überschritten werden.

Für Wohngebäude im WA und MI dürfen die festgesetzten Baugrenzen für Balkone, Loggien und Wintergärten um eine Tiefe von 2 m überschritten werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenzen vortretenden Gebäudeteile insgesamt ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Geschosses pro Fassade nicht übersteigt.

4. Stellplätze

Im Bereich des GEe und des MI sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen und in den Tiefgaragen zulässig.

Davon abweichend sind zusätzlich noch jeweils drei oberirdische Stellplätze in direkter räumlicher Zuordnung

1. zum nordöstlichen Baufenster,
2. zum südwestlichen Baufenster sowie
3. zu den drei südöstlichen Baufenstern

(insgesamt also 9 Stellplätze) zulässig.

Die Höhenlage der Tiefgarage im GEE und MI wird außerhalb der Baufenster auf maximal 115,20 m ü.NHN (Bezugspunkt Deckenoberkante) festgesetzt. Im Übergang zur Haid-und-Neu-Straße darf die Höhenlage der Tiefgarage zur Herstellung eines höhengleichen Anschlusses an die öffentliche Straßenverkehrsfläche maximal 115,00 m ü.NHN (ebenfalls Bezugspunkt Deckenoberkante) betragen.

Innerhalb des WA (1-3) sind Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Nebenanlagen innerhalb der „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“

Neben den gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ist innerhalb eines maximalen Abstandes von 15 m zum bestehenden Teichrand innerhalb der „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“ die Errichtung eines Gartenhauses mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig. Die Höhe der gesamten baulichen Anlage darf maximal 7,5 m betragen.

6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Baumerhalt

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume im MI sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch eine vergleichbare Ersatzpflanzung zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind geeignete Baumschutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen. Bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit in Verbindung mit einem Kronenrückschnitt erforderlich. Stamm, Wurzelbereich und Krone sind durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Schäden zu schützen (z.B. weiträumige Einzäunung, Polsterung). Der Wurzelbereich darf nicht als Lagerfläche verwendet oder befahren werden. Im Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) sind dauerhaft offene Baumscheiben zu erhalten. Im Bauantrag sind die erforderlichen Maßnahmen zum Baumschutz detailliert darzustellen.

„Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“

In dem im zeichnerischen Teil als „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“ festgesetzten Bereich im südlichen Teil des Plangebietes ist der vor-

handene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt und zur Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktion soll eine behutsame Auflichtung vorgenommen werden. Hierzu sind unmittelbar angrenzend an die bereits vorhandenen Rasenflächen insgesamt 20 Gehölze mit einem Stammumfang von mind. 20 cm und max. 80 cm zu entnehmen.

Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung im Mischgebiet sind insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampf-Niederdruck, LED-Leuchten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Lampen) zu verwenden. Für Außenleuchten, die in Richtung „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“ gerichtet sind, sind Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von $< 80^\circ$ zur Vertikalen zu verwenden. Dies gilt auch für das dort zulässige Gartenhaus.

Überdeckung der Tiefgaragen

Tiefgaragen sind in Bereichen, in denen sie nicht überbaut werden, mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Mindestaufbauhöhe von mindestens 1 m im GEE und MI und mindestens 0,4 m im WA zu überdecken und als Vegetationsfläche anzulegen.

Fußwege

Fußwege innerhalb der Baugebiete sind mit wasserdurchlässigem Belag oder versickerungsaktivem Pflaster auszuführen.

Begrünung und Bepflanzungen im GEE und MI

Im gesamten GEE ist ein Flächenanteil von mindestens 10 % und im gesamten MI ein Flächenanteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“ im südlichen Teil des MI ist hierbei nicht anzurechnen.

Im GEE ist je angefangene 550 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Außerhalb der „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“ ist im MI je angefangene 660 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum sowie je angefangene 220 m² Grundstücksfläche mindestens 1 gebietsheimischer Strauch zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu verwenden. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

Artenempfehlung für Bäume: Stadtbirne (*Pyrus calleriana* ‚chanticaer‘), Zier-Kirsche (*Prunus schmittii*), Zier-Apple (*Malus* sp.), Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘), Hainbuche (*Carpinus betulus*), hochstämmige Obstbäume auf schwach- bis mittelwüchsiger Unterlage bzw. andere Arten und Sorten nach Vorgabe eines mit der Baugenehmigung eingereichten Freiflächengestaltungsplans.

Artenempfehlung für Sträucher: Hartriegel (*Cornus sanguinea*)*, Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Pfaffenhütchen (*Eu-*

nymus europaeus)*, Liguster (Ligustrum vulgare)*, Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)*

* nicht im Bereich von Kindertagesstätten, da Pflanzenteile giftig

Begrünung und Bepflanzungen im WA

Im gesamten WA (1-3) ist ein Flächenanteil von mindestens 40 % der Grundstücksflächen von Bebauungen freizuhalten, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten.

Ab vier zusammenhängenden Stellplätzen ist je angefangene vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm.

Artenempfehlung: Spitzahorn (Acer platanoides), Stadtbirne (Pyrus calleriana, chanticlaer'), Zier-Kirsche (Prunus schmittii oder andere Arten).

Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und von geneigten Dächern bis zu einem Neigungswinkel von 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen im Bereich technischer Dachaufbauten und Dachterrassen sind hiervon ausgenommen. Die Substrathöhe muss mind. 10 cm betragen.

7. Flächen für Aufschüttungen und Anböschungen

Im Zusammenhang mit der Überdeckung der Tiefgarage (s. Nr. 6 „Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung“ der Textlichen Festsetzungen) sind im GEE und MI Aufschüttungen und Anböschungen bis zu einer Höhenlage von 116,20 m ü.NHN zulässig. Der Übergang zum natürlichen Gelände ist zu den östlich an das MI anschließenden Nachbargrundstücken jeweils durch einen Böschungsverlauf von max. 30° Neigung auszubilden und als Vegetationsfläche anzulegen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- (G) und Fahrrecht (F) zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht (L) zu Gunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu belasten.

9. Immissionsschutz

9.1 Ausschlüsse

In den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005¹ / TA-Lärm durch den Gewerbelärm in der Nacht (s. hierzu Anhang 2 zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen) sind öffentbare Fenster von Schlafräumen (auch Kinderzimmer) unzulässig (tags keine Überschreitungen). Festverglasungen und nicht-öffentbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig.

Nutzungsart	Orientierungswerte der DIN 18005 / TA-Lärm in dB(A)	
	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	45 (40)
Dorf- und Mischgebiete	60	50 (45)
Gewerbegebiete	65	55 (50)

(Werte in Klammern für Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm)
eigene Darstellung, Quelle: schalltechnische Untersuchung Fichtner W&T, Freiburg, April 2016, Tabelle 2-1)

Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben für Gewerbelärm eingehalten werden.

9.2 Grundrissanordnung

In Bereichen mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms oberhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Für Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmer- Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Als lärmabgewandt sind Fassaden zu betrachten, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Eine genaue Abgrenzung der Fassadenabschnitte kann nur im Einzelfall anhand der Gebäudeplanung getroffen werden.

9.3 Belüftung von Schlafräumen

In Bereichen mit Beurteilungspegeln des Verkehrslärms oberhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau ist desweiteren für Schlafräume (auch Kinderzimmer), die nicht über mindestens ein Fenster zur

¹ Die DIN 18005 / TA-Lärm, liegt beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau aus und kann dort während der Dienststunden eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

lärmabgewandten Seite verfügen, durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Räume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen des Lärmpegelbereichs müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

9.4 Schalldämmung der Außenbauteile

Für alle Aufenthaltsräume an Fassaden ab Lärmpegelbereich III gemäß Anhang 1 sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen bei Errichtung der Gebäude die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau² – herzustellen. In Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße ist im Baugenehmigungsverfahren das notwendige Schalldämmmaß gemäß der nachfolgenden Tabelle 8 der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	–
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45
VI	> 80	*	50

(eigene Darstellung, Quelle: DIN 4109, Tabelle 8)

*: Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Begebenheiten festzulegen

Die Lärmpegelbereiche sind im Anhang 1 zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen flächenhaft dargestellt. Darin wird nach Stockwerken sowie nach Art der Raumnutzung (Schlafräume, sonstige Aufenthaltsräume) unterschieden.

² Die DIN 4109, liegt beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau aus und kann dort während der Dienststunden eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ausnahmsweise entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

9.5 Außenwohnbereiche

Die Außenbereiche einer Wohnung sind grundsätzlich außerhalb des Lärmpegelbereichs IV für sonstige Aufenthaltsräume (s. Anhang 1, 12.1 bis 12.7 tags zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen) anzuordnen. Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche ab Lärmpegelbereich IV verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Lärmpegelbereich III nicht überschritten wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen maximal Lärmpegelbereich III vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz ausnahmsweise verzichtet werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Dachformen

Im GEE und MI sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

Abweichend davon können auf den drei südöstlichen Baufenstern des MI auch steilere Dachneigungen zur Ausführung kommen. Auf dem südlichsten der drei Baufenster sind Dachneigungen bis 45°, auf den beiden anderen Baufenstern bis 30° zulässig. Die dabei einzuhaltenden Firstrichtungen werden jeweils in der Planzeichnung vorgegeben.

Im gesamten WA (1-3) sind sowohl Flachdächer als auch Dachneigungen bis 30° zulässig.

Staffelgeschosse

Im WA 1 haben Staffelgeschosse gemäß § 2 Abs. 6 S. 3 Nr. 2 zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (bei Flachdächern: Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern: äußerer Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut) überschreiten.

Dachaufbauten

Es sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten zulässig. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Einhausung zu umgeben. Dachaufbauten dürfen im gesamten WA (1-3) 20 % und im MI und GEE 30 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Ergänzend zur Dachbegrünung (s. hierzu Nr. 6 der Textlichen Festsetzungen) sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ferner sind auch sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken.

2. Werbeanlagen und Automaten

Im gesamten WA (1-3) sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben bis max. 0,3 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 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 zulässig.

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

Im GEE und im MI sind Werbeanlagen nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss, nicht in der Gebäudevorzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,5 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1 m².

Abweichend davon sind im GEE in der Gebäudevorzone zur Haid-und-Neu-Straße Werbeanlagen in Form von maximal zwei Firmensammlern zulässig. Die Werbefläche darf jeweils 8 m² nicht überschreiten, die maximale Höhe der Anlage beträgt 4 m. Auf den Firmensammlern dürfen sowohl Firmen aus dem GEE als auch aus dem MI werben.

Allgemein 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 Gebäudevorzone zulässig.

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

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

3. Gestaltung unbebauter Flächen

3.1 Vorzonen der Gebäude im GEE und im MI

Die Vorzonen der Gebäude, die von den öffentlichen bzw. von den auf den privaten Grundstücken über ein Geh- und Fahrrecht gesicherten Straßen und Wegen aus einsehbar sind, dürfen nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche genutzt werden.

3.2 Vorgärten im WA

Entlang der Tullastraße und der Rintheimer Straße sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen dem öffentlichem Straßenraum und der Baugrenze / Baulinie liegen (Vorgärten), als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Zuwege und Zufahrten zu den Gebäuden.

3.3 Einfriedungen

Zur Haid-und-Neu-Straße sind im GEE und im MI keine Einfriedungen zulässig.

Ansonsten sind in allen Baugebieten als Einfriedungen nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen und / oder Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Abweichend davon ist im MI entlang der Rintheimer Straße eine Einfriedung in Form einer bis zu 2,5 m hohen Mauer in Kombination mit einem Metallzaun zulässig.

Darüber hinaus sind in allen Baugebieten Einfriedungen in einem abweichendem Maße und einer abweichenden Ausführung erlaubt, wenn dies der Betrieb einer dort zulässigen baulichen Nutzung zwingend erfordert.

3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze, die von den öffentlichen bzw. von den auf den privaten Grundstücken über ein Geh- und Fahrrecht gesicherten Straßen und Wegen aus einsehbar sind, sind entweder mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen oder durch andere bauliche Maßnahmen verdeckt auszubilden.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 278 „Rintheimer Feld“, in Kraft getreten am 19.12.1960 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 339 „Rintheimer Feld (Änderung)“, in Kraft getreten am 04.08.1967 sowie der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe) in Kraft getreten am 22.02.1985 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 12. August.2015
Fassung vom 28. Juli 2016
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Karmann-Woessner

Anhang

1. Lärmpegelbereiche DIN 4109

(Anlage 12 schalltechnische Untersuchung Fichtner W&T, Freiburg, April 2016)

- Sonstige Aufenthaltsräume – 7 Kartendarstellungen EG bis 6. OG
- Schlafräume – 7 Kartendarstellungen EG bis 6. OG

2. Isophonen Gewerbelärm Nacht

(Anlage 13 schalltechnische Untersuchung Fichtner W&T, Freiburg, April 2016)

- 7 Kartendarstellungen EG bis 6. OG