

Bebauungsplan „Weinbrennerstraße 77-81 (Bürgerzentrum Mühlburg)“, Karlsruhe - Mühlburg

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.	Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen, Carports	4
4.	Grünflächen, Dachbegrünung, Pflanzgebote und Pflanzehaltung	4
5.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	5
6.	Geh- und Leitungsrechte	5
7.	Schallschutz	5
	Anlage 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109	8
	Anlage 2: Beurteilungspegel L _r Straßen- und Schienenverkehrslärm	17
II.	Örtliche Bauvorschriften	25
1.	Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.....	26
1.1	Dächer.....	26
2.	Werbeanlagen und Automaten	26
3.	Unbebaute Flächen, Vorgärten, Stellplätze, Einfriedigungen	26
3.1	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Flächen	26
3.2	Vorgärten	26
3.3	Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Feuerwehrwege	26
3.4	Abfallbehälterstandplätze.....	27
3.5	Einfriedigungen.....	27
4.	Außenantennen	27
5.	Niederspannungsfreileitungen	27
6.	Niederschlagswasser	27
III.	Sonstige Festsetzungen	28
	Verfahrensvermerke / Ausfertigung	29

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 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), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen und Wandhöhen bestimmt.

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.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen, Carports

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zulässig. Auf den als Stellplätze ausgewiesenen Flächen können auch Carports errichtet werden. Aus Schallschutzgründen ist die Errichtung einer bis zu 2,5 m hohen Lärmschutzwand zwischen den Stellplätzen am Entenfang und dem Gebäude Weinbrennerstraße 81 zulässig.

Abfallbehälterstandplätze, Fahrradstellplätze und Spielplatzeinrichtungen sind nur auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Grünflächen, Dachbegrünung, Pflanzgebote und Pflanzehaltung

An den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen.

Dachbegrünung auf dem eingeschossigen Gebäude:

Oberhalb einer Drän- und Filterschicht sind Dachbegrünungssubstrat, Sand, Kies und Oberboden als Standort für verschiedene Pflanzengesellschaften nebeneinander in wechselnder Aufbauhöhe zwischen 10 und 30 cm einzubauen. Das so entstandene Habitatmosaik ist durch Äste und Steine zu ergänzen. Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern nach der Liste in den Hinweisen.

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

Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass die Befestigungen nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaues der Dachbegrünung gehen.

Vorgärten:

Die Vorgärten sind vollflächig zu begrünen. Das Anlegen von Kies-, Schotter- oder vergleichbaren Flächen ist nicht gestattet.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzehaltung:

Alle Begrünungsmaßnahmen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Dies gilt nicht für die Baumstandorte über der bestehenden Fernwärme-Hauptleitung in der Weinbrennerstraße. Diese sind im Falle der Erneuerung der Fernwärmeleitung nur insoweit zu ersetzen als dies räumlich und bautechnisch möglich ist und ein Mindestabstand zur Fernwärmeleitung von 2,5 m eingehalten werden kann.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis auf das Niveau der Gehweghinterkante zur Geländeanpassung zulässig.

6. Geh- und Leitungsrechte

Die Flächen für Geh- und Leitungsrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung und Nutzung als Lagerfläche frei zu halten. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Abstand von 2,50 m von der Leitungssachse einzuhalten.

7. Schallschutz

In Anlage 1 (Darstellung der Lärmpegelbereiche) sind Lärmpegelbereiche festgesetzt, in denen für die Fassadenseiten in den Lärmpegelbereichen III-VI Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen sind.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Anlage 1 festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 nachzuweisen.

Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

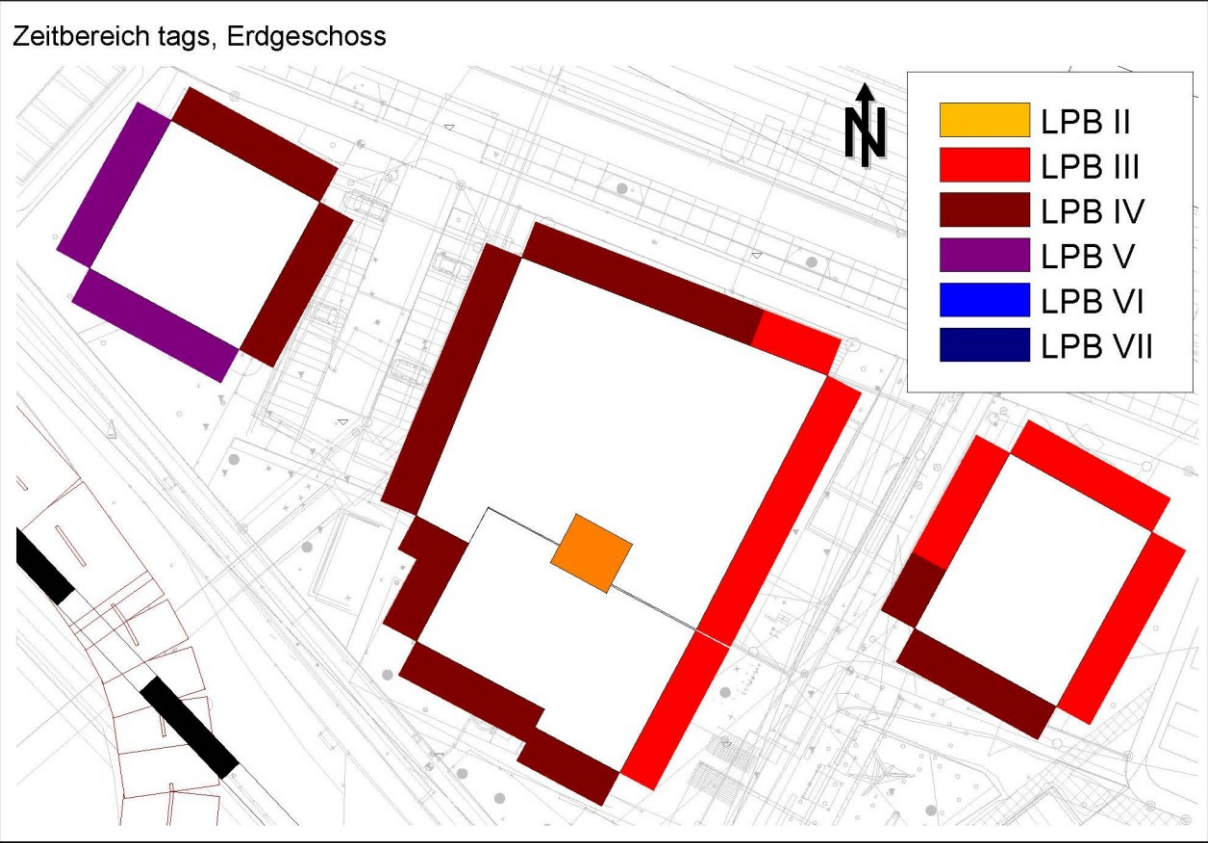
Im gesamten Plangebiet ist an Schlafräumen und Kinderzimmern der Gebäude durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend reduziert werden.

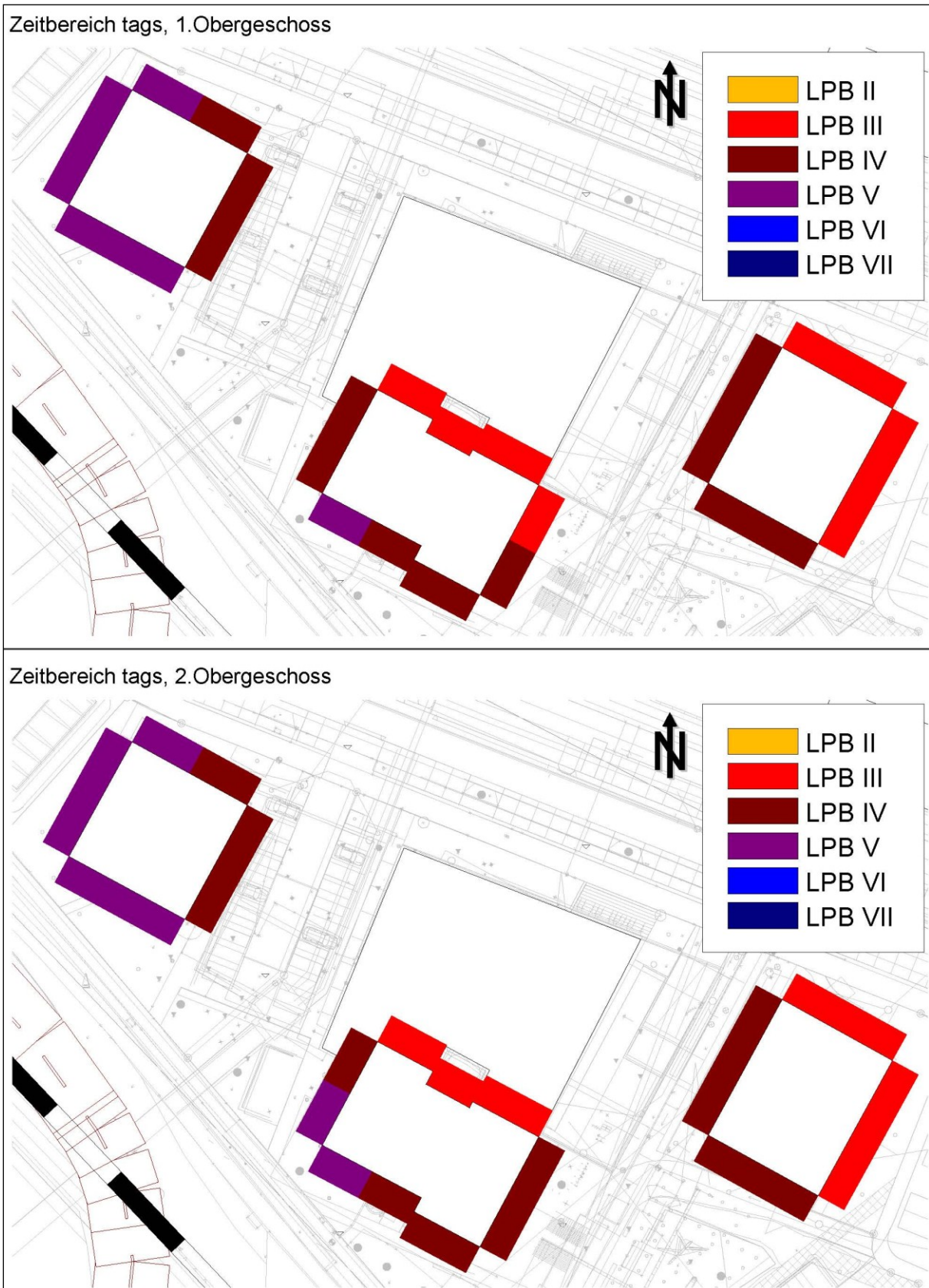
Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen, bei denen der Außenlärmpegel über 59 dB (A) am Tag liegt (siehe Anlage 2) und die nicht über zur verkehrslärmabgewandten Fassadenseite orientierte Außenbereiche verfügen, nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise sind hier dennoch Außenwohnbereiche zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB (A) nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ geführt werden.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadt Karlsruhe im Stadtplanungsamt in Karlsruhe, Karl-Friedrich-Straße 14-18 (Hinterhaus), 1. OG, Zimmer 1.10, eingesehen werden.

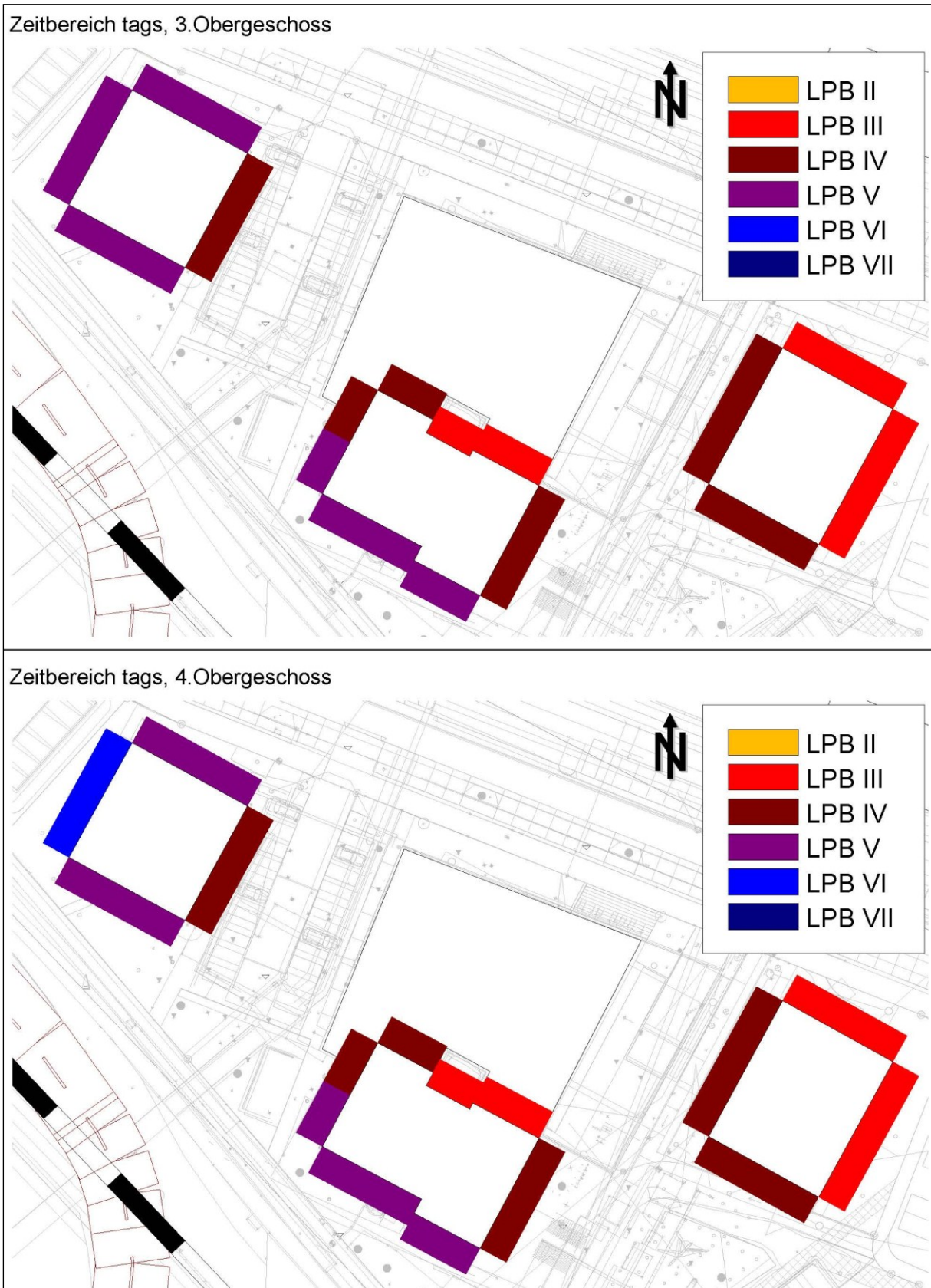
Anlage 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



Anlage 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

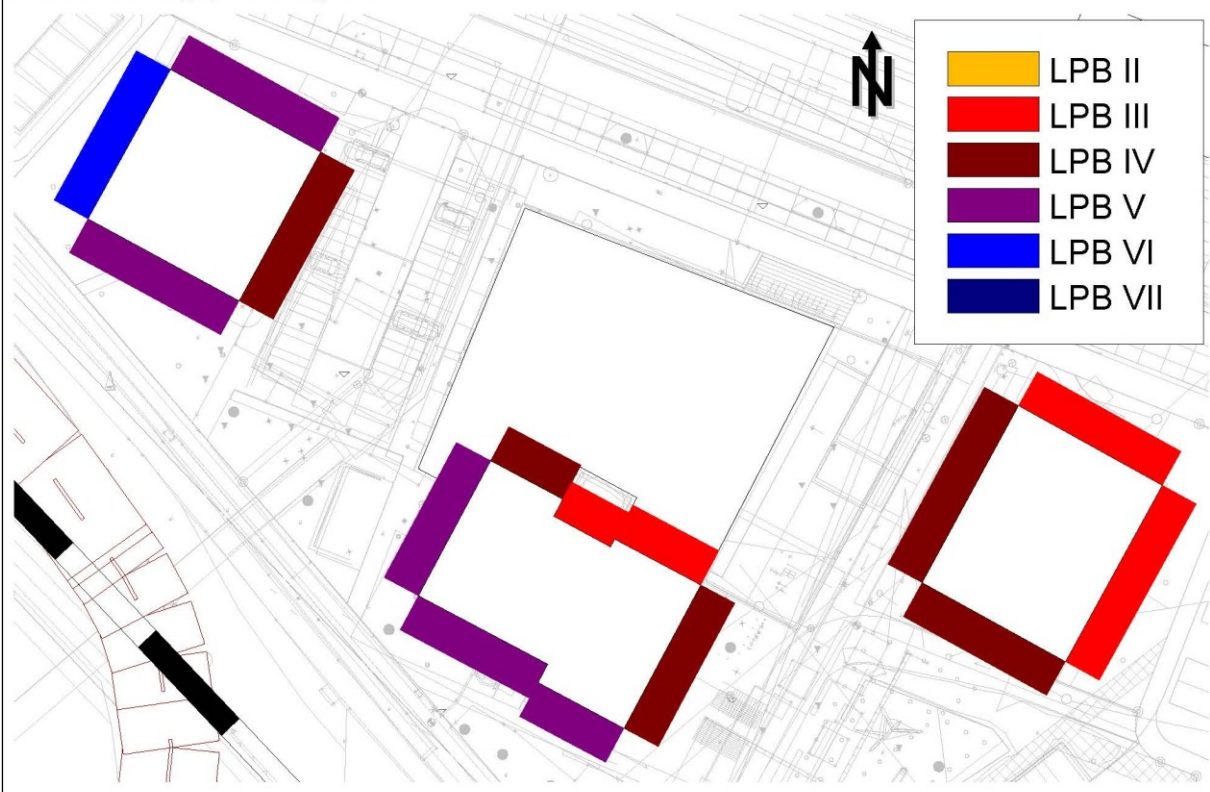


Anlage 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

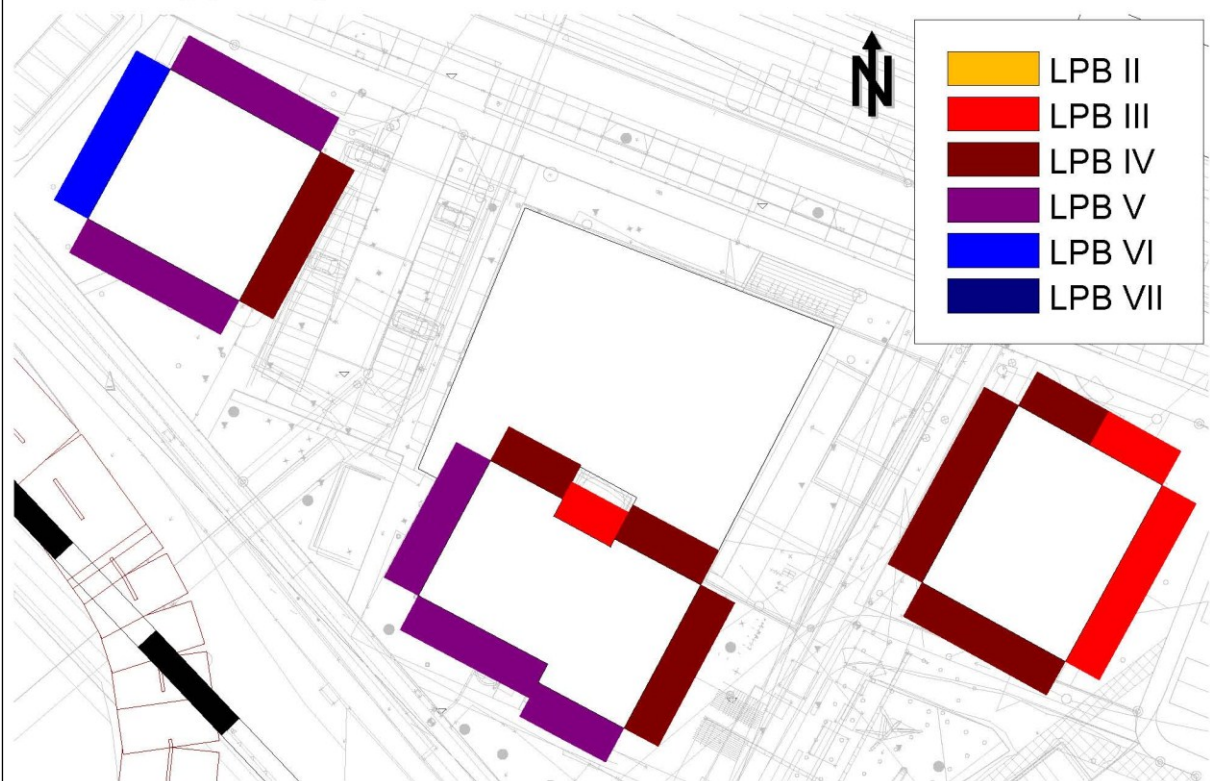


Anlage 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

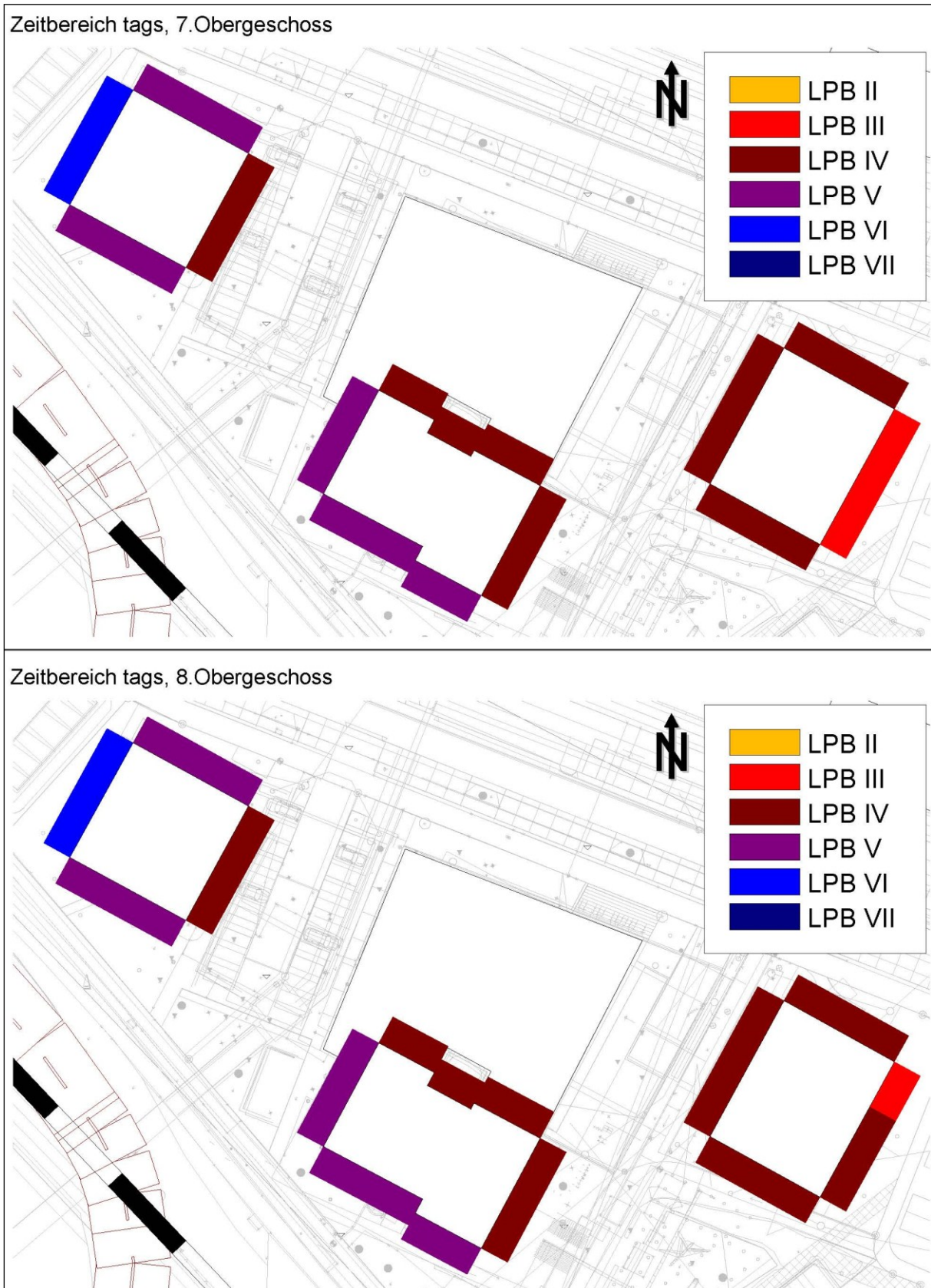
Zeitbereich tags, 5.Obergeschoss



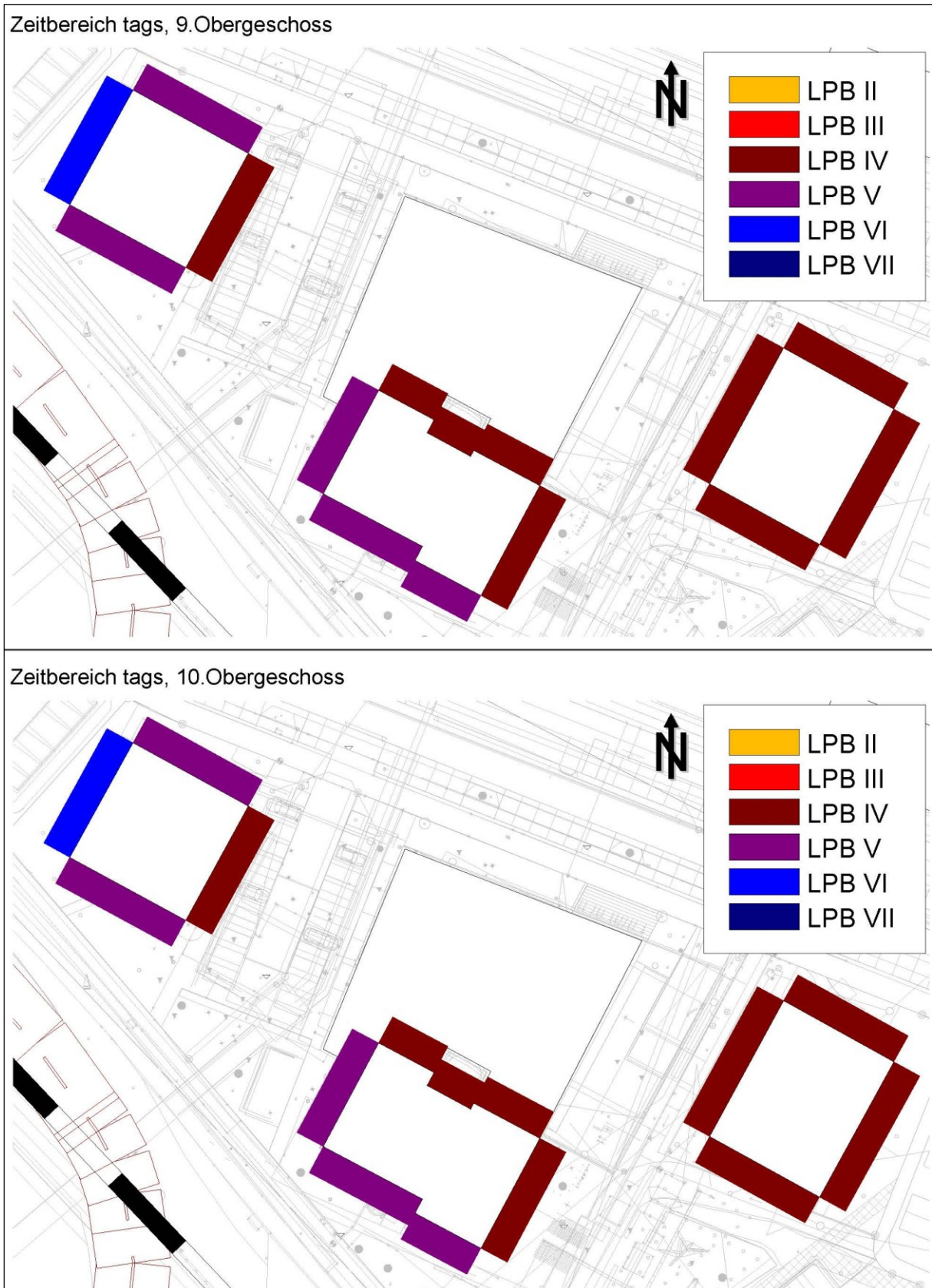
Zeitbereich tags, 6.Obergeschoss



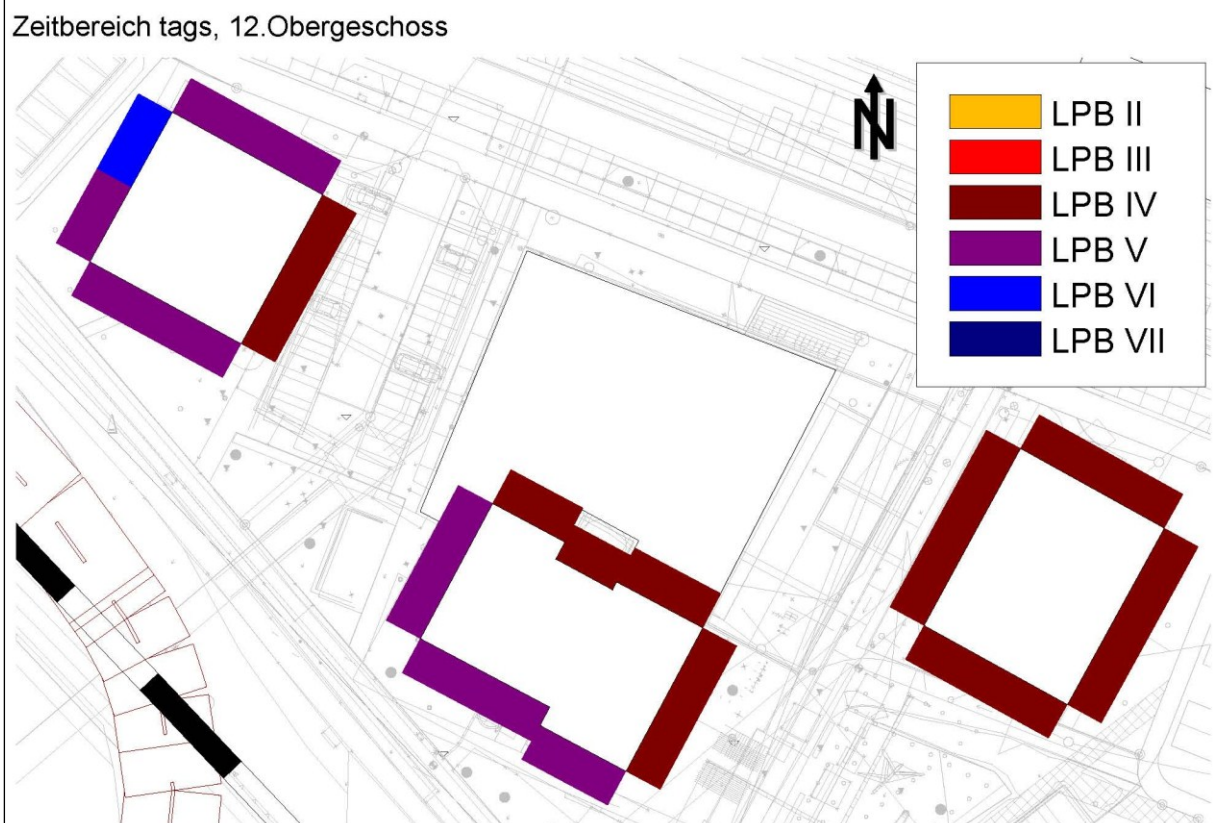
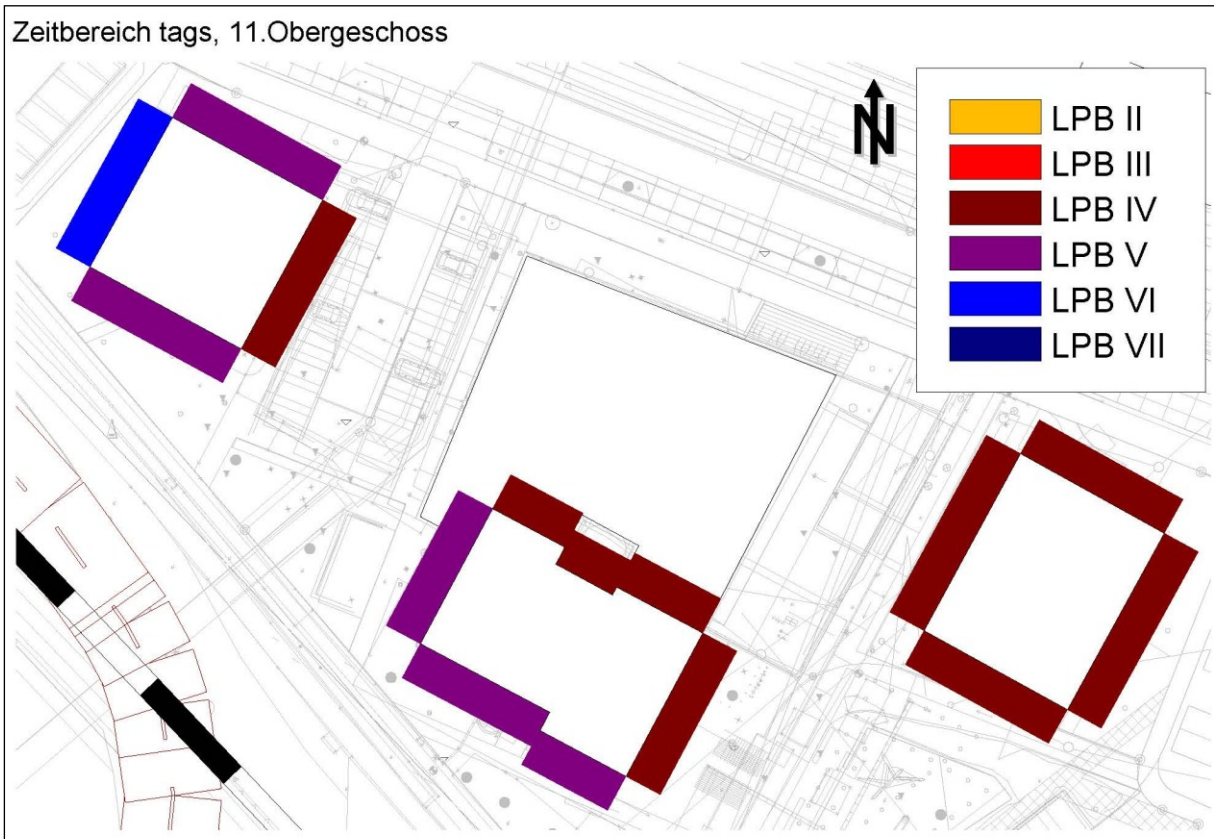
Anlage 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



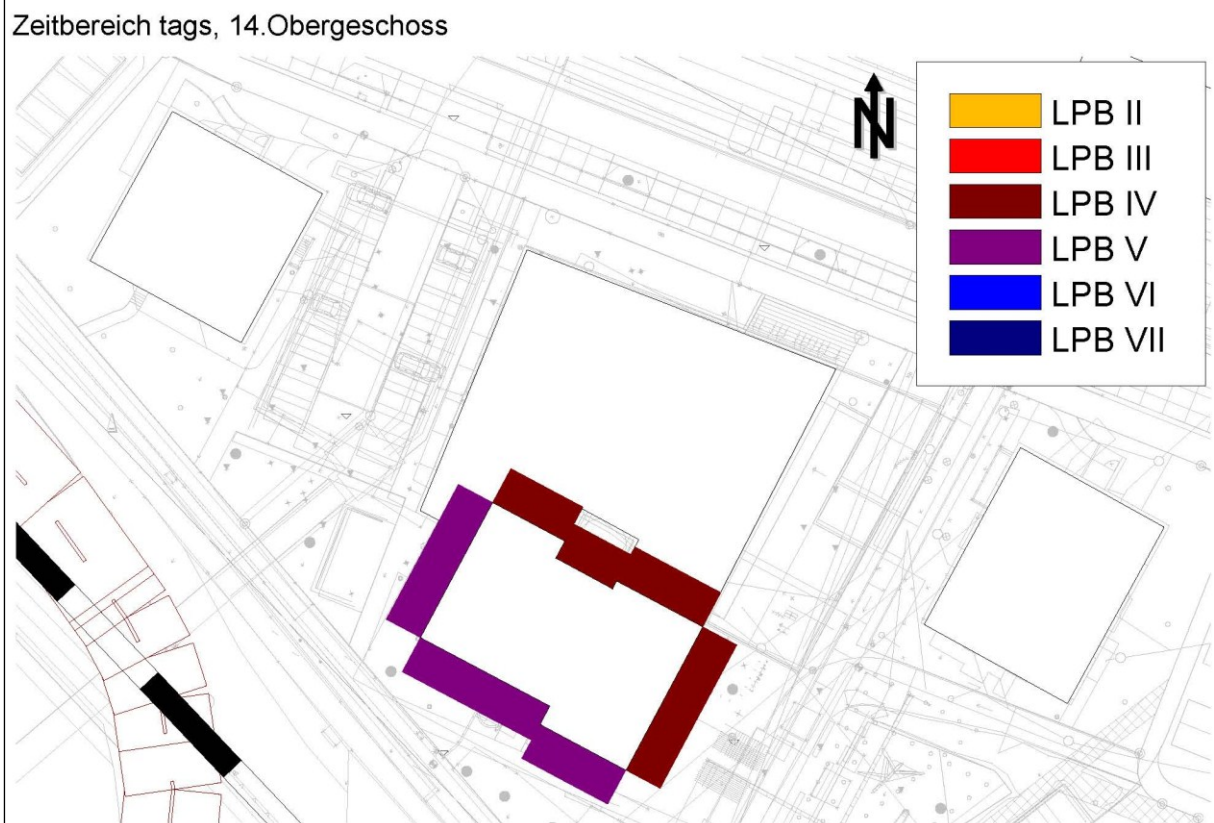
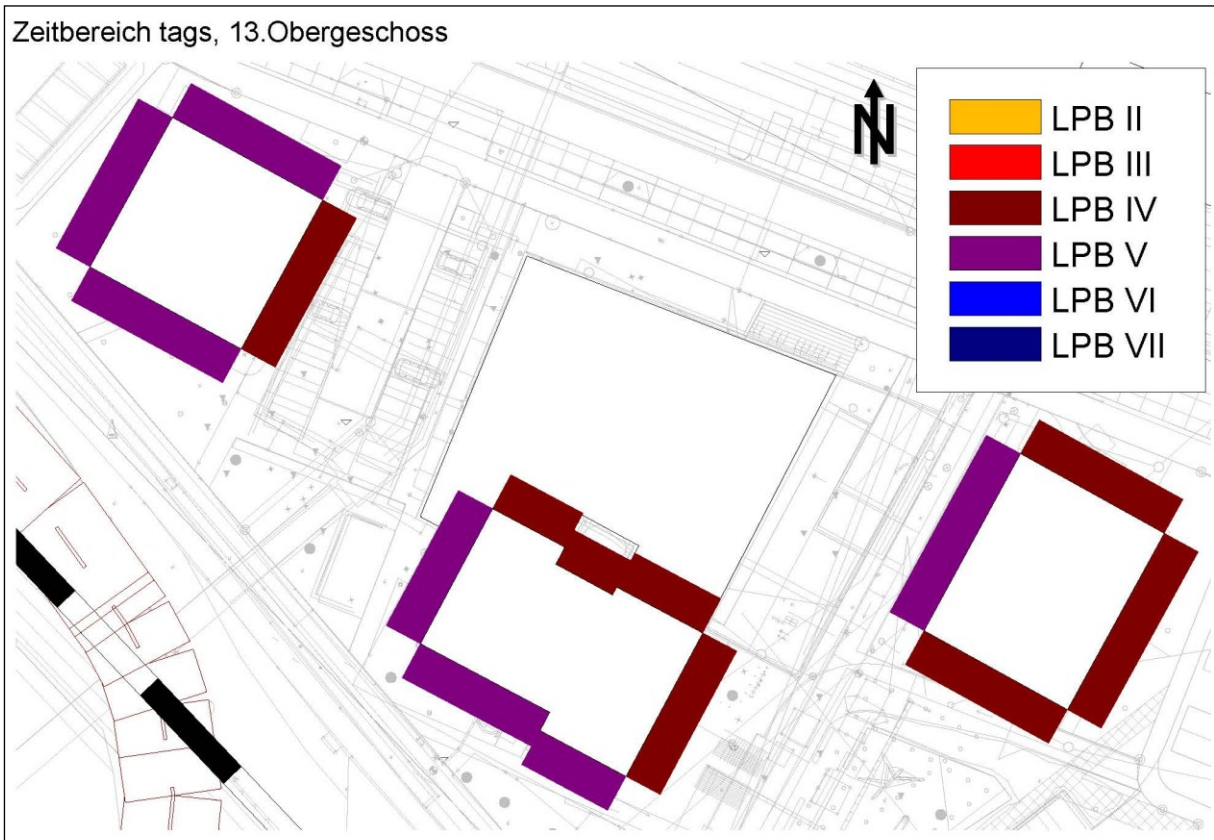
Anlage 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



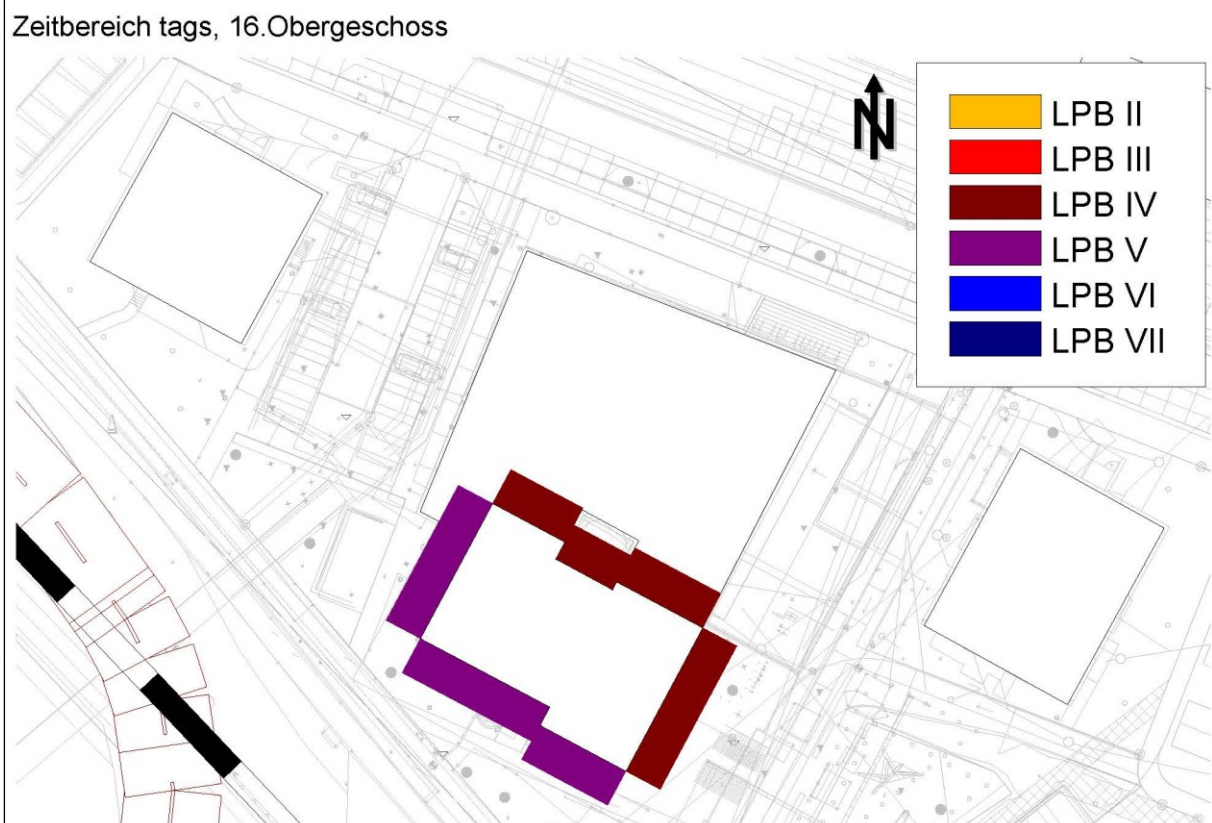
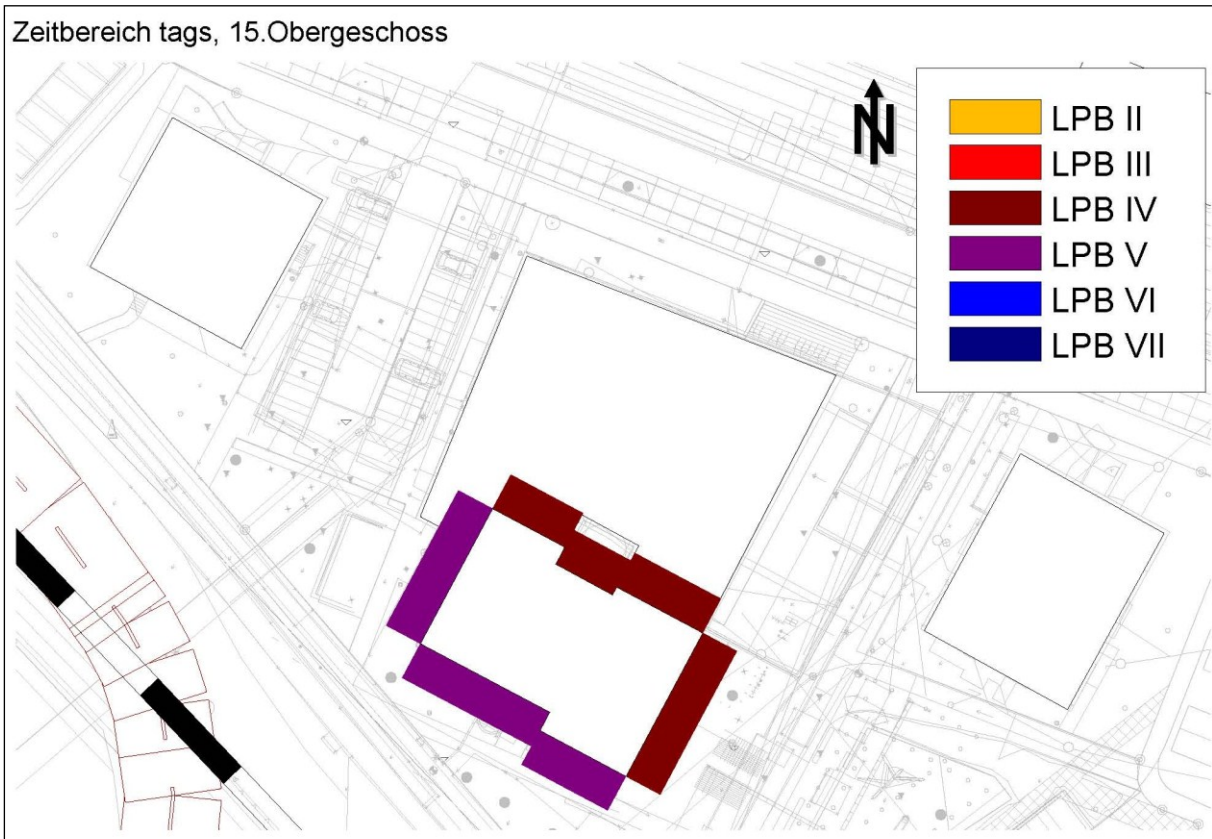
Anlage 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



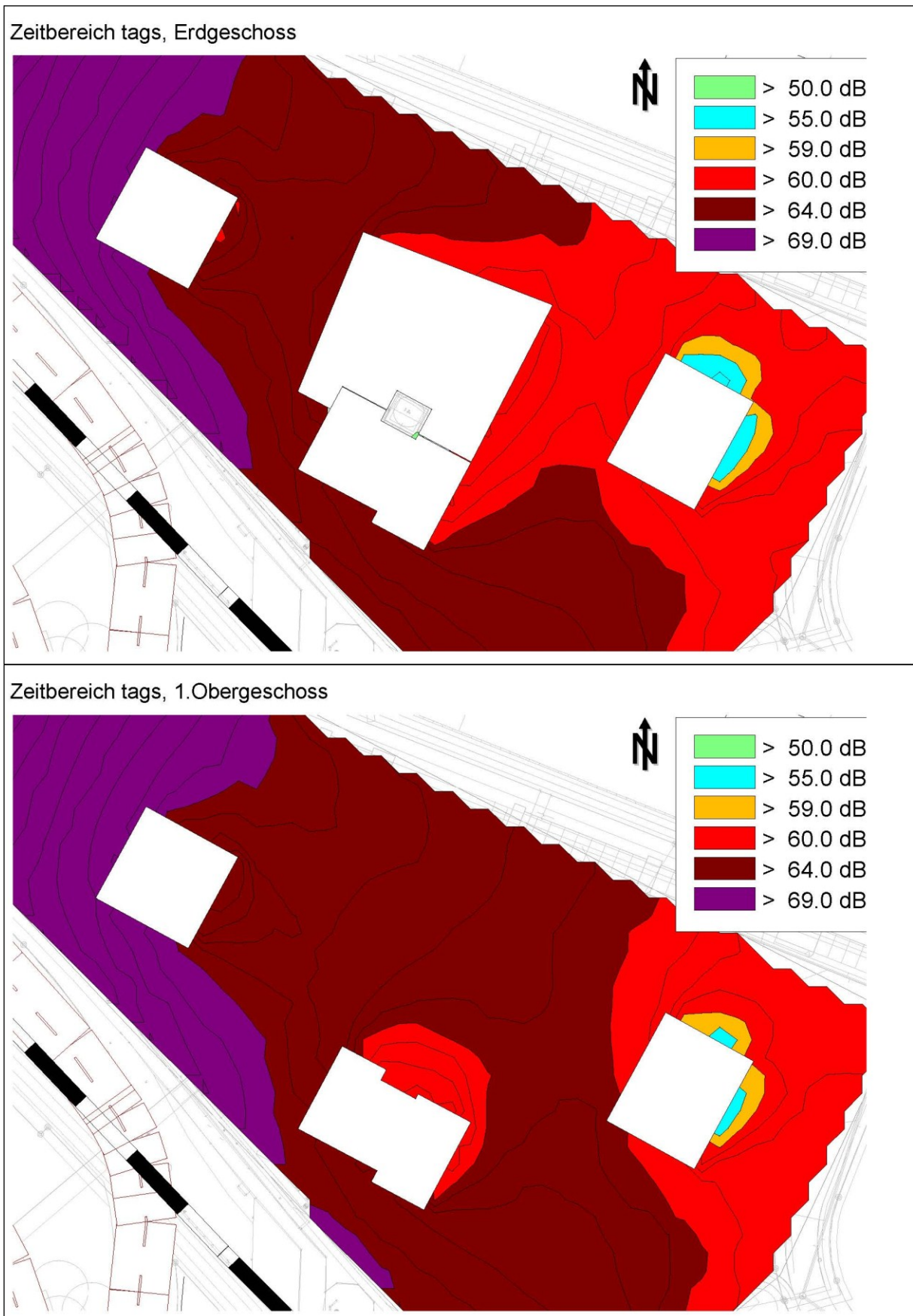
Anlage 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



Anlage 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



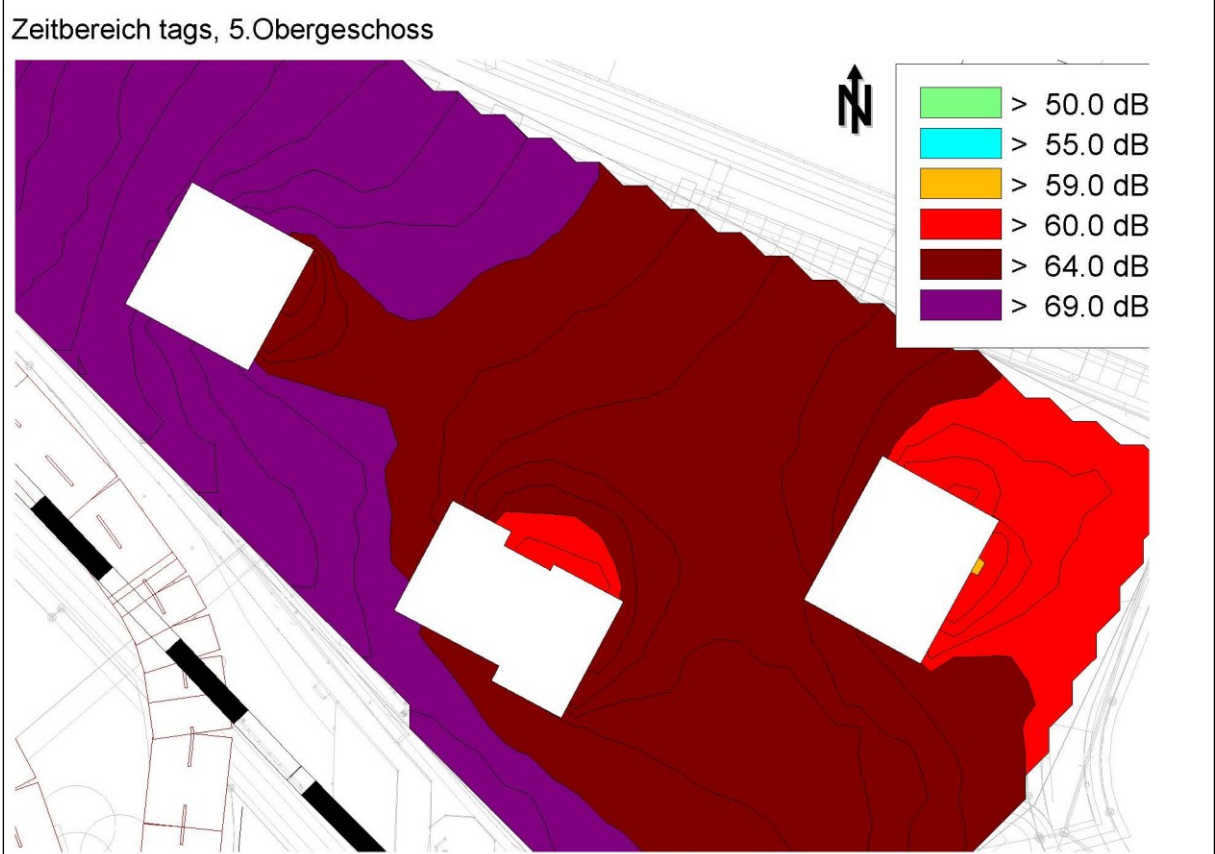
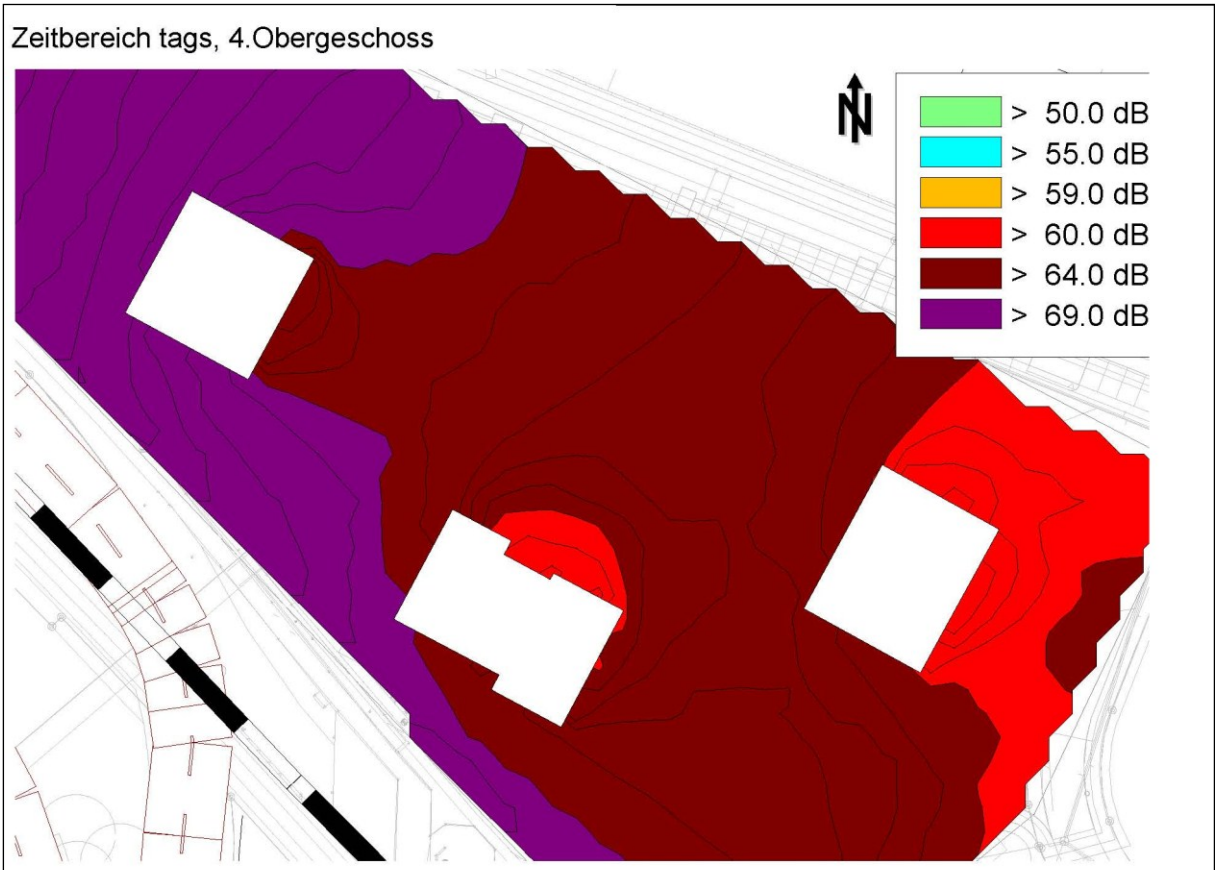
Anlage 2: Beurteilungspegel L_r Straßen- und Schienenverkehrslärm tags in dB (A)



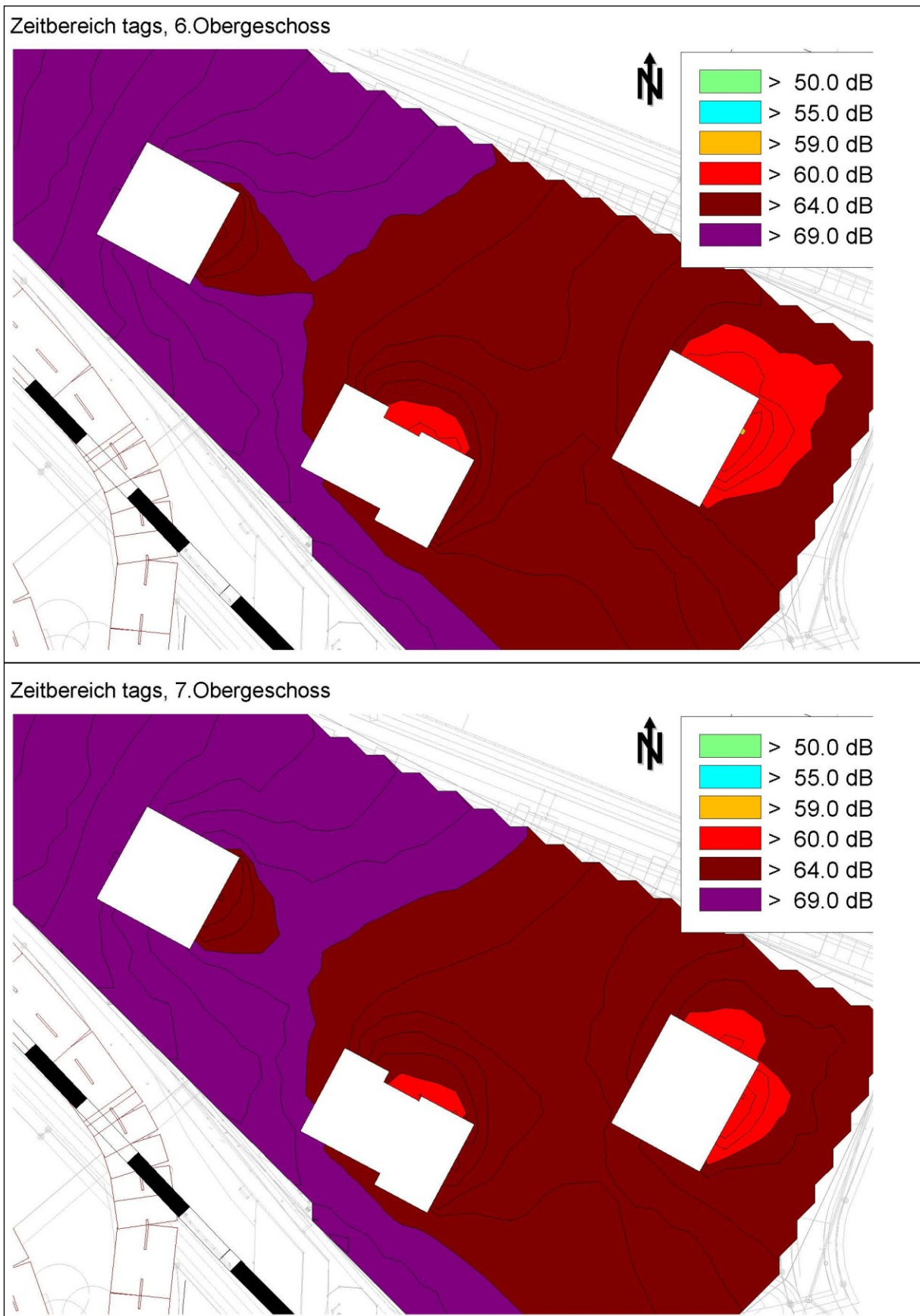
Anlage 2: Beurteilungspegel L_r Straßen- und Schienenverkehrslärm tags in dB (A)



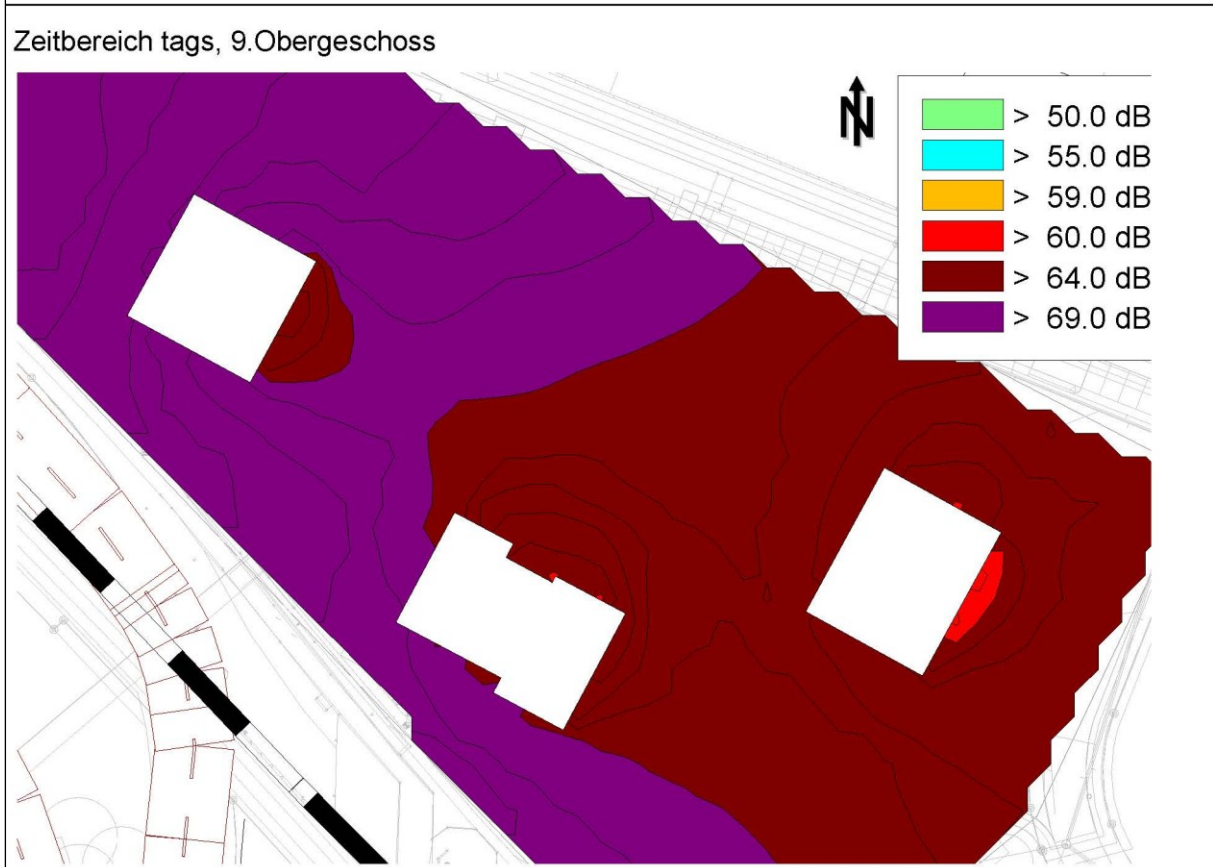
Anlage 2: Beurteilungspegel L_r Straßen- und Schienenverkehrslärm tags in dB (A)



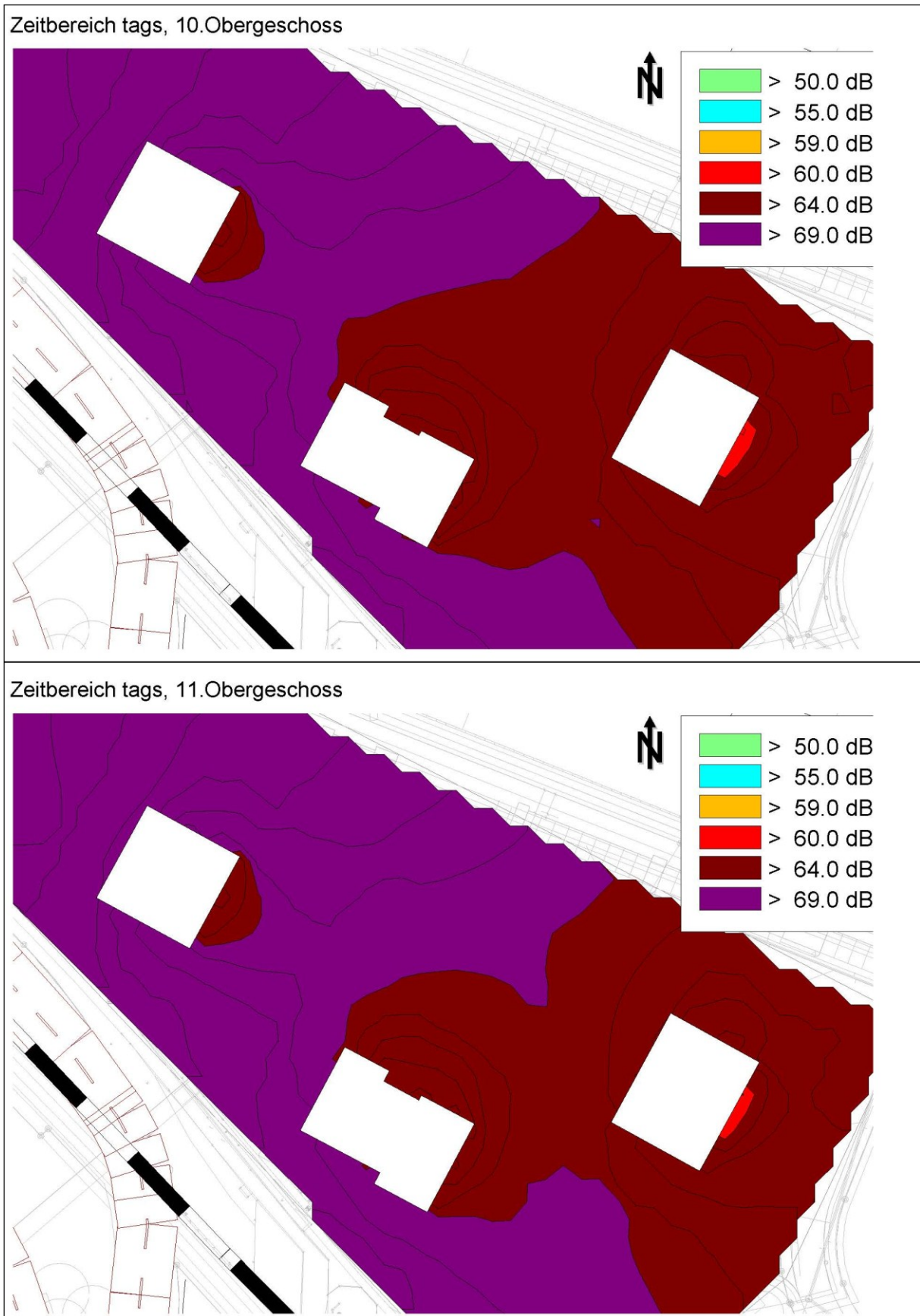
Anlage 2: Beurteilungspegel L_r Straßen- und Schienenverkehrslärm tags in dB (A)



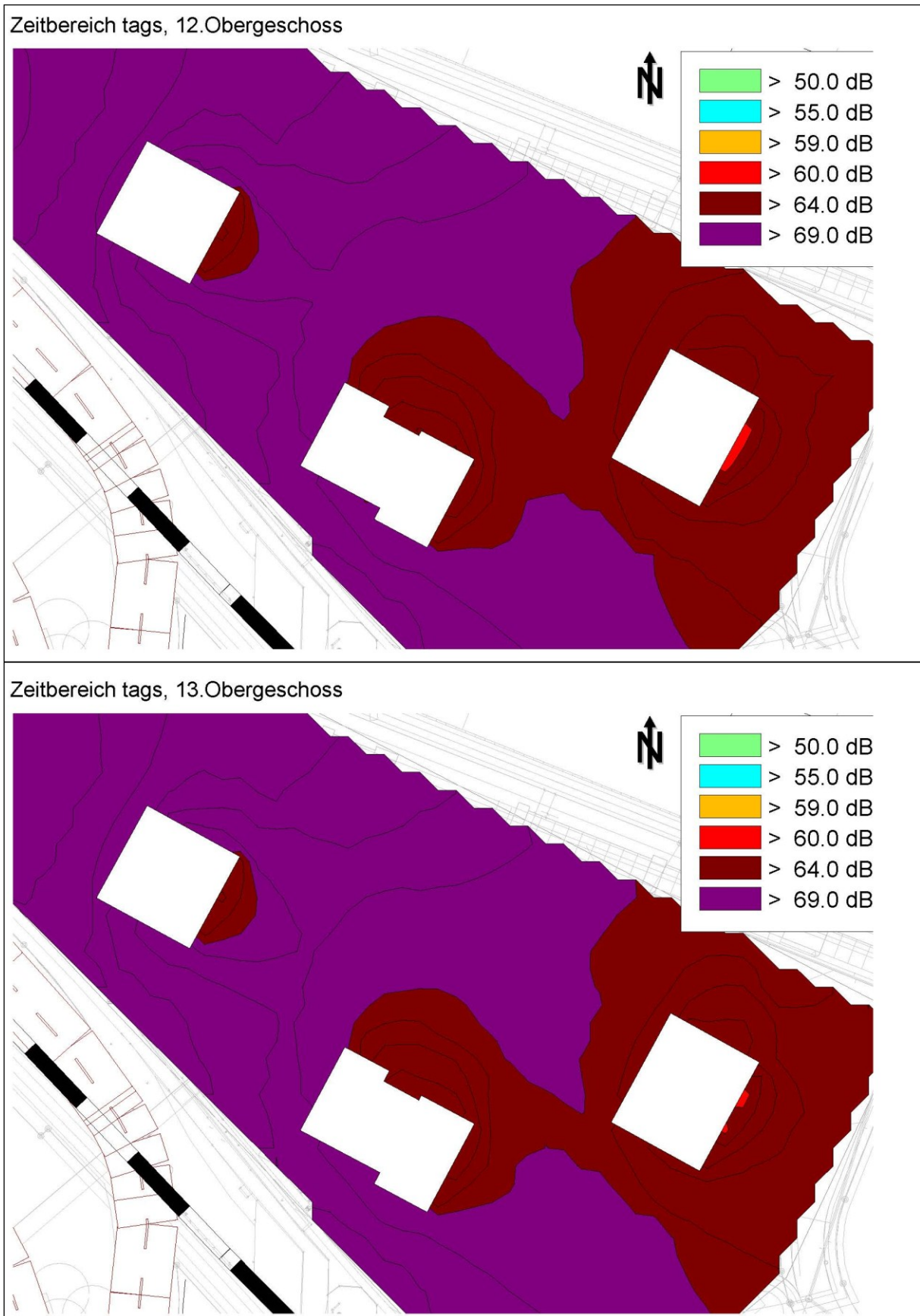
Anlage 2: Beurteilungspegel L_r Straßen- und Schienenverkehrslärm tags in dB (A)



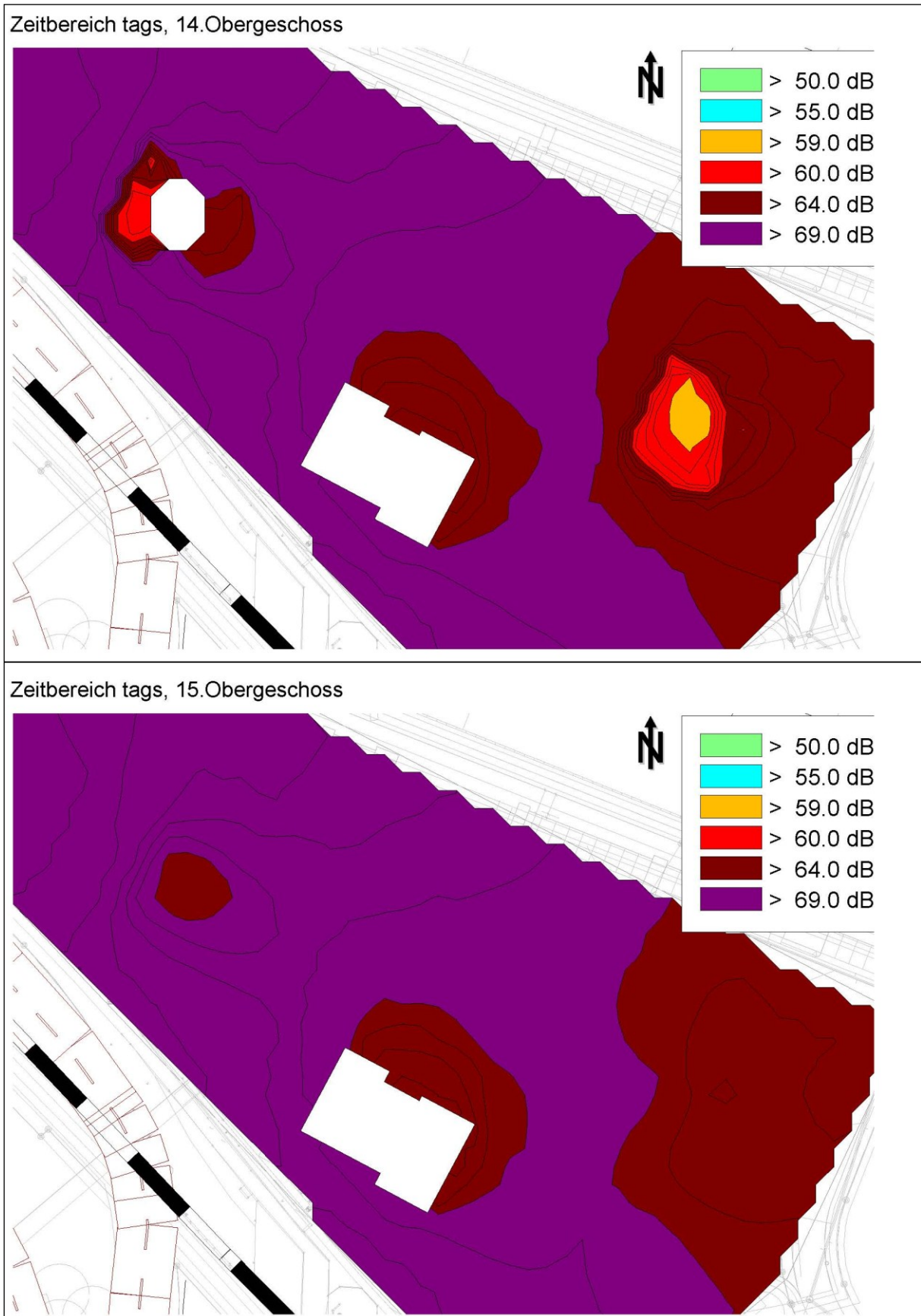
Anlage 2: Beurteilungspegel L_r Straßen- und Schienenverkehrslärm tags in dB (A)



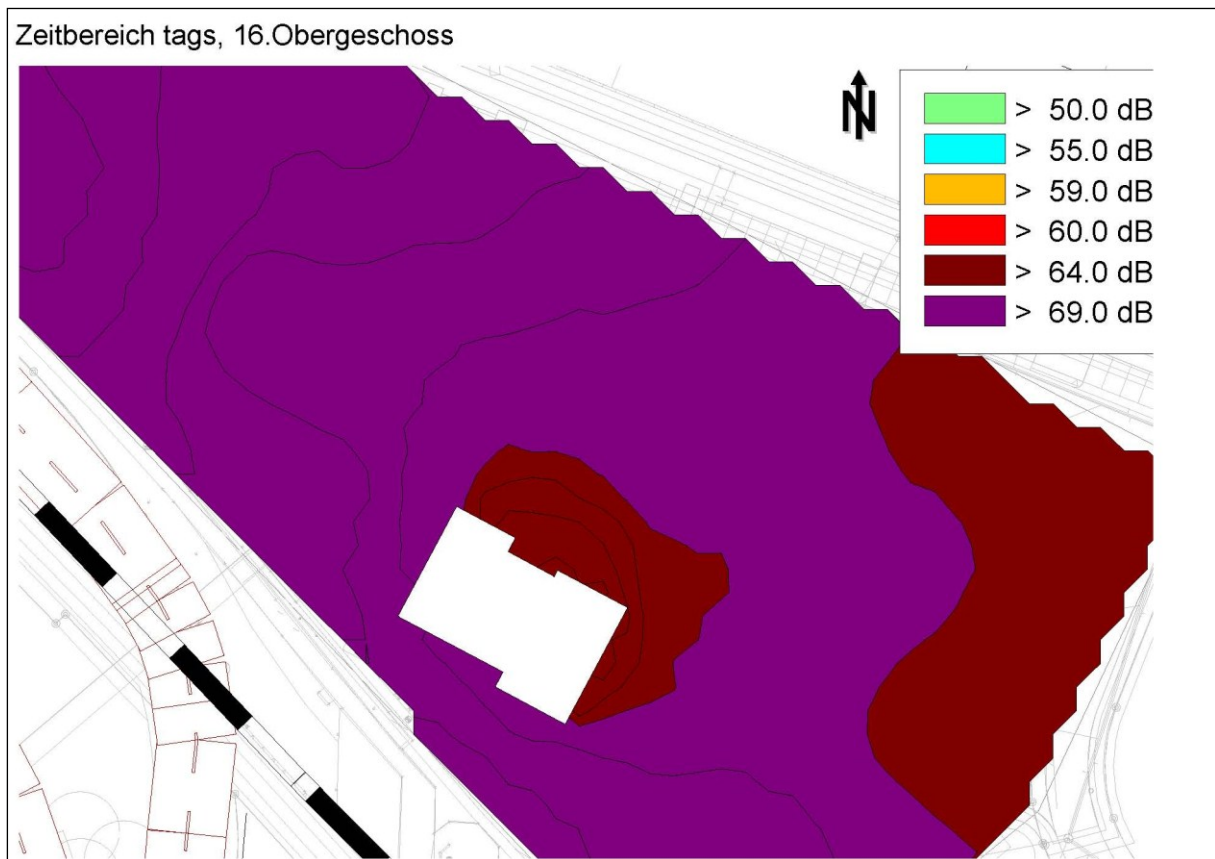
Anlage 2: Beurteilungspegel L_r Straßen- und Schienenverkehrslärm tags in dB (A)



Anlage 2: Beurteilungspegel L_r Straßen- und Schienenverkehrslärm tags in dB (A)



Anlage 2: Beurteilungspegel L_r Straßen- und Schienenverkehrslärm tags in dB (A)



II. Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Dächer

- Dachaufbauten sind nicht zulässig
- Dachbegrünung siehe Ziffer I.3.1

2. Werbeanlagen und Automaten

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. 0,30 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, Sky-beamer 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.

3. Unbebaute Flächen, Vorgärten, Stellplätze, Einfriedigungen

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Flächen

Die unbebauten Flächen sind, sofern sie nicht für die interne Infrastruktur erforderlich sind, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen.

Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

3.2 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf der gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze liegen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten, Hauseingängen und Fahrradabstellplätzen (Fläche gemäß der Abgrenzung im zeichnerischen Teil) als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

3.3 Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Feuerwehwege

Stellplätze, Fahrradabstellplätze und Feuerwehwege sind wasserdurchlässig auszubilden.

3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

3.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind unzulässig, ausgenommen eine Lärmschutzwand nach Maßgabe der Ziffer 3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Niederschlagswasser

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

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 261 "Mühlburg Ost", in Kraft getreten am 03.05.1956, und Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung", in Kraft getreten am 22.02.1985, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 28. Februar 2014
Fassung vom 1. Dezember 2016
Stadtplanungsamt

Prof. Dr.-Ing. Karmann-Woessner

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB am 18.03.2014

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO am 20.09.2016

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom 24.10.2016..bis 24.11.2016

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und
§ 74 Abs. 7 LBO am

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe,

Dr. Frank Mentrup
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