

Bebauungsplan „KIT Campus Süd / Adenauerring“, Karlsruhe Oststadt

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Planverfasser

ASTOC
ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH
Maria-Hilf-Straße 15
D-50677 Köln

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

mit

mess GbR
Raiffeisenstr. 9
D-67655 Kaiserslautern

Tel. +49 (631) 6803077
Fax. +49 (631) 6803078
kontakt@m-e-s-s.de

im Auftrag von

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
2. Maß der baulichen Nutzung	5
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.1 Abweichende Bauweise	5
3.2 Unterbauungen	5
4. Stellplätze und Garagen	5
5. Nebenanlagen	6
6. Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte	6
7. Immissionsschutz.....	6
8. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung.....	8
II. Örtliche Bauvorschriften	10
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
1.1 Dächer	10
1.2 Dachaufbauten.....	10
1.3 Abstandflächen	10
2. Werbeanlagen und Automaten.....	10
3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	11
3.1 Vorzonen der Gebäude	11
3.2 Einfriedungen.....	11
3.3 Abfallbehälterstandplätze	11
4. Außenantennen	11
5. Niederspannungsfreileitungen	11
6. Niederschlagswasser	11
III. Sonstige Festsetzungen	12
ANLAGE	13
1. Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche / 1. Bauabschnitt	13
2. Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche / 2. Bauabschnitt.....	14

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

Sondergebiet „Universität, Wissenschaft, Forschung und Technik“ gem. §11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet „Universität, Wissenschaft, Forschung und Technik“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Grundlagenforschung, der Erforschung und Entwicklung neuer Technologien, Methoden und Prozesse sowie der Unterbringung sonstiger Einrichtungen der Universität und universitätsaffiner Nutzungen.

Allgemein zulässig sind

- Hochschuleinrichtungen, Lehrgebäude und sonstige Bildungseinrichtungen,
- Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen,
- universitätsnahe Institute,
- Labore und wissenschaftliche Werkstätten, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Tagungseinrichtungen,
- Studierendenwohnheime,
- Wohnungen für Mitarbeiter und Gäste, soweit es sich um vorübergehenden Wohnaufenthalt zur Durchführung bestimmter Aufgaben und Tätigkeiten im universitären Zusammenhang handelt,
- Verwaltungseinrichtungen der Universität,
- Schank- und Speisewirtschaften (Mensa, Café) in Ergänzung zur universitären Nutzung.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Büro- und sonstige Verwaltungsgebäude, sofern diese inhaltlich eine Verbindung zur Universität haben, dem Gebietszweck nicht entgegenstehen und sich diesem in Art und Maß der übrigen Nutzung unterordnen.

- Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m², sofern der Gebietszweck "Universität" eindeutig gewahrt bleibt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt durch die maximale Grund- bzw. Geschossflächenzahl sowie durch die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Begrenzung der Wandhöhe je Baufenster.

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

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch notwendige technische Dachaufbauten um maximal 2,5 m überschritten werden.

Bei der Ausbildung von Retentionsdächern dürfen die festgesetzten Wandhöhen um das Maß ihrer Retentionsschicht überschritten werden. Bei gestaffelten Baukörpern ist die Überschreitungsmöglichkeit einheitlich auf alle Gebäudeteile anzuwenden, wenn Retentionsdächer auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche ausgebildet werden.

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.

3.2 Unterbauungen

Abseits der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sowie der mit einem Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht zu belegenden Fläche sind Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen i.S.d. § 14 BauNVO, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder unterirdisch in Tiefgaragen (s. Nr. 3.2 der Textlichen Festsetzungen) zulässig.

5. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind lediglich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Zuwegungen zu Gebäuden und oberirdischen und unterirdischen Stellplatzanlagen sowie ggf. dazu erforderliche Rampen und Treppenanlagen,
- Fahrradabstellplätze ohne Überdachungen, räumlich gebündelt und in Zuordnung zu den Gebäuden,
- Fahrradabstellplätze mit Überdachungen, sofern sie nicht in den dem Adenauerring zugewandten Gebäudevorzonen und der mit einem Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht zu belegenden Platzfläche liegen,
- Freiraumgestaltungs- und Möblierungselemente entsprechend den üblicherweise im öffentlichen Raum zulässigen Standards
- Gestaltungs- und Versickerungselemente und -anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung
- die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen.

6. Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung markierte Fläche im Süden des Areals ist mit einem Geh-, Radfahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen.

7. Immissionsschutz

Grundrissorientierung

An der in Anlage 2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen blau gekennzeichneten Fassade sind offenbare Fenster von Wohnräumen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten oder Prallscheiben vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den Anforderungen der in Anlage 1 und 2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen bezeichneten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016¹ auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle).

	Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärm- pegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach- tungsräume in Beher- bergungsstätten, Unter- richtsräume und Ähnli- ches	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
		dB (A)			
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 Tätigkeiten nur einen untergeordneten Betrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in Anlage 1 und 2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen festgelegten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Anlage dokumentierten Situation für die höchsten Pegel an den jeweiligen Fassaden. Die Anforderungen

¹ Die DIN 4109, liegt beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Karl-Friedrich-Straße 14-18, Hinterhaus, 1. OG, 76133 Karlsruhe aus und kann dort während der Dienststunden eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lüftungskonzept für Schlafräume

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden ist durch ein geeignetes Lüftungskonzept sicherzustellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden kann. Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel wird durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

8. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Während der Baumaßnahmen sind bei zu erhaltenden Bäumen geeignete Baumschutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen. Bei 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.

Begrünung und Bepflanzung

Die mit einem Pflanzgebot nach § 178 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB belegte Fläche entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie ist gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu erhalten.

Die gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan anzupflanzenden Einzelbäume sind in ihrer Lage nicht gebunden und können in Übereinstimmung mit der im weiteren Planungsprozess zu erstellenden Grün- und Freianlagenplanung auch an anderer Stelle innerhalb des Sondergebietes angepflanzt werden. Voraussetzung ist, dass der Pflanzort unter fachlichen Gesichtspunkten vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei Abgang eines in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als „Baumbestand“ gekennzeichneten Einzelbaums ist an anderer Stelle innerhalb des Sondergebietes gleichwertiger Ersatz zu leisten. Dies gilt auch für Bäume, die durch den Ausbau der Einfahrt am Adenauerring im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfallen. Auch bei Ersatzpflanzungen muss der neue Pflanzort unter fachlichen Gesichtspunkten vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Außenbeleuchtung

Für die Beleuchtung der Außenanlagen inkl. der Eingangsbereiche der Gebäude sind insektenfreundliche Leuchten, vorzugsweise LED-Leuchten mit warmem Licht, zu verwenden.

Artenempfehlung

Ggf. erforderliche Nachpflanzungen am Adenauerring sollen sich am aktuellen Bestand mit standortheimischen Waldbaumarten (Stiel- und Trauben-Eichen, Hainbuchen) in ihren natürlichen Wuchsformen orientieren.

Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern 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.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Es sind nur Flachdächer zulässig.

1.2 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 Umhausung zu umgeben. Dachaufbauten dürfen im gesamten SO 1/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Ergänzend zur Dachbegrünung (s. hierzu Nr. 8 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.

1.3 Abstandflächen

Abweichend von § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung Baden-Württemberg müssen zwischen den Außenwänden der als Kulturdenkmal ausgewiesenen Gebäude (D) und anderen Gebäuden Abstandflächen von mindestens 10 m Tiefe liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, nicht in der Vorzone und unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

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

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

Automaten sind nicht zulässig.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Vorzonen der Gebäude

Die Vorzonen der Gebäude, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, dürfen nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche genutzt werden.

3.2 Einfriedigungen

Zum Adenauerring und zur Straße Am Fasanengarten sind keine Einfriedigungen zulässig.

Nach Osten zur Wohnbebauung sind nur Einfriedigungen als freiwachsende, ungeschnittene Heckenanpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen mit innenliegendem Drahtgeflecht zulässig.

3.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind bei Neubauten in die Gebäude zu integrieren.

Abfallbehälterstandplätze, die von den öffentlichen bzw. von dem über ein Geh- und Fahrrecht gesicherten Platz- und Wegebereich 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 auf dem Dach, vom Boden aus nicht sichtbar, zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung).

Versickerungsmulden 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. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 221 „Am Fasanengarten, Parkring, Hölderlinstr., Emil-Gött-Str.“, in Kraft getreten am 27. Januar 1938, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Stadtplanungsamt
Karlsruhe, 30. Mai .2016,
Fassung vom 3. März 2017

Heike Dederer



ANLAGE

1. Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche / 1. Bauabschnitt

Auszug aus der Schallimmissionsprognose Kurz und Fischer GmbH, Winnenden
Februar 2017 (Gutachten 10218-02)



2. Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche / 2. Bauabschnitt

Auszug aus der Schallimmissionsprognose Kurz und Fischer GmbH, Winnenden
Februar 2017 (Gutachten 10218-02)

