

**Bebauungsplan
„Ehemalige Artilleriekaserne -
westlich Kußmaulstraße“,
Karlsruhe – Nordweststadt**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1. Art der baulichen Nutzung.....	3
2. Maß der baulichen Nutzung	7
2.1 Grundflächenzahl.....	7
2.2 Höhe baulicher Anlagen	7
2.3 Vollgeschosse	7
3. Überbaubare Grundstücksfläche	8
4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen	8
5. Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen	8
6. Nebenanlagen	9
7. Schallschutz.....	9
8. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung.....	10
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden u. Natur	12
10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung	12
11. Minimierung der Lichtimmission (Fledermäuse, Insekten).....	12
12. Abweichende Maße der Abstandsflächen	12
13. Denkmalschutz.....	12
II. Örtliche Bauvorschriften	13
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	13
1.1 Dächer	13
1.2 Materialität und Farbigkeit.....	13
1.3 Nebenanlagen	13
2. Werbeanlagen und Automaten.....	14
3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen	14
3.1 Aurazonen, Lager- und Arbeitsflächen, historische Oberflächenbeläge	14
3.2 Einfriedungen.....	15
3.3 Vorgärten.....	15
3.4 Abfallbehälterstandplätze	15
4. Außenantennen	15
5. Niederspannungsfreileitungen	15
III. Sonstige Festsetzungen	16
Anlage I: Außenlärmpegelbereiche über 64 dB (A).....	17
Anlage II: Darstellung der Lärmpegelbereiche	17
Anlage III: Verkehrslärmpegel über 50 dB (A) in der Nacht	19

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), 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

Das Plangebiet insgesamt wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es wird gegliedert in die Teilbereiche MI 1 – MI 3. Die Abgrenzung der Mischgebiete richtet sich nach den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung.

Für alle Mischgebiete (MI 1-MI 3) gilt generell:

Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. 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- und 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.)

Im Übrigen werden die Mischgebiete hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzungen wie folgt gegliedert:

MI 1

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Sonstige Gewerbebetriebe

MI 2

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für Verwaltung
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Sonstige Gewerbebetriebe

MI 3

Zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen soweit sie der betrieblichen Nutzung zugeordnet und dieser in ihrer Grundfläche untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind sonstige Wohnnutzungen.

c) Gewerbe- und Anlagenlärmskontingentierung im Mischgebiet

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 erfolgen.

Als maßgebliche Immissionsorte zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung sind folgende Immissionsorte ausgewählt:

Immissionsort	Adresse	Schutzwürdigkeit
<u>IO 1</u>	<u>Moltkestraße 119</u>	<u>WR</u>
<u>IO 2</u>	<u>Moltkestraße 121a</u>	<u>WR</u>
<u>IO 3</u>	<u>Stösserstraße 34 NO</u>	<u>WR</u>
<u>IO 4</u>	<u>Stösserstraße NW</u>	<u>WR</u>
<u>IO 5</u>	<u>Moltkestraße 127</u>	<u>WA</u>
<u>IO 6</u>	<u>Moltkestraße 131</u>	<u>WA</u>
<u>IO 7</u>	<u>Moltkestraße 139</u>	<u>WA</u>
<u>IO 8</u>	<u>Moltkestraße 149</u>	<u>WA</u>
<u>IO 9</u>	<u>Moltkestraße 153</u>	<u>WA</u>
<u>IO 10</u>	<u>NO Ecke der Kleingartenanlage westlich der Herzstraße</u>	<u>MI</u>
<u>IO 11</u>	<u>Herzstraße 11</u>	<u>WA</u>
<u>IO 12</u>	<u>Herzstraße 15</u>	<u>WA</u>
<u>IO 13</u>	<u>Julius-Hirsch-Straße 2 SO Fassade</u>	<u>WA</u>
<u>IO 14</u>	<u>Julius-Hirsch-Straße 2 SSO Fassade</u>	<u>WA</u>
<u>IO 15</u>	<u>Westhochschule 06.37</u>	<u>MI</u>
<u>IO 16</u>	<u>Westhochschule 06.42</u>	<u>MI</u>
<u>IO 17</u>	<u>Westhochschule 06.45</u>	<u>MI</u>
<u>IO 18</u>	<u>Kußmaulstraße 17 Haus 4</u>	<u>GE</u>
<u>IO 19</u>	<u>Kußmaulstraße 17 Halle IV</u>	<u>GE</u>
<u>IO 20</u>	<u>Kußmaulstraße 17 Halle V</u>	<u>GE</u>
<u>IO 21</u>	<u>Nancystraße 22</u>	<u>WA</u>
<u>IO 22</u>	<u>Kußmaulstraße 8</u>	<u>SOK</u>
<u>IO 23</u>	<u>Städtisches Klinikum Geb K/a</u>	<u>WA</u>
<u>IO 24</u>	<u>Städtisches Klinikum Geb K</u>	<u>WA</u>
<u>IO 25</u>	<u>Städtisches Klinikum Geb H2</u>	<u>SOK</u>

<u>IO 26</u>	<u>Städtisches Klinikum Geb N</u>	<u>MI</u>
<u>IO 27</u>	<u>Städtisches Klinikum Geb T Nord</u>	<u>MI</u>
<u>IO 28</u>	<u>Städtisches Klinikum Geb T Süd</u>	<u>MI</u>

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.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ² tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ² nachts
TF 1	43	40
TF 2	40	30
TF 3	55	40
TF 4	53	38
TF 5	53	38
TF 6	45	25
TF 7	50	33

Für die Immissionsorte, die in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis H liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents L_{EK} plus dem Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$, das in der nachstehenden Tabelle angegeben ist, ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus Tag in dB(A)/m ²	EK,zus Nacht in dB(A)/m ²
A	89,0	145,0	0	0
B	145,0	190,0	0	0
C	190,0	289,0	1	1
D	289,0	309,0	8	8
E	309,0	335,0	0	0
F	335,0	15,0	4	4
G	15,0	72,0	9	9
H	72,0	89,0	0	1

Als Referenzpunkt für die Ermittlung der Sektoren wird im Gauß-Krueger- System (3 Grad breite Streifen) folgender Punkt als Mittelpunkt für die Sektorenbildung festgelegt:

X	Y
3453805,00	5431475,00

Weiterhin werden folgende Ausnahmen gemäß § 31 BauGB festgesetzt:

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Emissionskontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel den insgesamt zulässigen Summenpegel der Immissionsbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Grundflächenzahl jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist nur mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (notwendige Tiefgaragen) zulässig.

Die Grundflächenzahl auf den einzelnen Grundstücken darf überschritten werden, soweit durch Baulast sichergestellt ist, dass die Grundflächenzahl bezogen auf die von einer Vereinigungsbaulast umfassten Grundstücke insgesamt eingehalten wird.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gebäude

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die Wandhöhe jeweils als Höchstmaß festgesetzt. 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 Mitte des Gebäudes bzw., wenn nur ein Teil des Gebäudes im jeweiligen Höhenbereich liegt, in der jeweiligen Mitte des Gebäudeabschnittes gemessen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf durch technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) auf einer Fläche von höchstens 10 vom Hundert der jeweiligen Dachflächen um bis zu 2,50 m überschritten werden. (vgl. auch Punkt 1.1 der Örtlichen Bauvorschriften)

2.3 Vollgeschosse

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt (jeweils als Höchstmaß oder zwingend).

Staffelgeschosse sind nur in den in den zeichnerischen Festsetzungen mit FD 1 gekennzeichneten Bauflächen zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenzen festgesetzt.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von Bebauung aller Art freizuhaltenden Flächen mit der Festsetzung „Aurazonen 1.1 und 1.2 “ dienen als privater, wohnungsbezogener Freiraum, in dem nur Terrassennutzungen als Freisitze ohne feste Einbauten und Einfriedungen zulässig sind.

Die von Bebauung aller Art freizuhaltenden Flächen mit der Festsetzung „Aurazonen 2.1 und 2.2 “ dienen als

- Arbeits- und Freifläche,
- Außengastronomiefläche,
- Stellplatzfläche,

in denen feste Einbauten und Einfriedungen unzulässig sind. Ausnahmsweise ist die Nutzung als Anlieferzone zulässig, wenn diese nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksteile (z.B. bei Bestandsgebäuden) realisierbar sind.

In den Aurazonen sind ausnahmsweise Nebenanlagen nach Maßgabe der Ziffer 6 zulässig.

5. Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen

- Stellplätze, Carports,
KFZ-Stellplätze sind nur in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind unzulässig.

- Oberirdische Garagen
Oberirdische Garagen sind unzulässig.

- Tiefgaragen

Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur als Gemeinschaftstiefgaragen innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Oberkante der Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen.

Hiervon abweichend darf im MI 2 bei einer neuen Randbebauung entlang der Planstraße A zur Ausbildung privater Freibereiche im Südwesten auf einer Tiefe von maximal 5,00 m (ab Gebäudehinterkante) die Tiefgaragenoberkante (inkl. Beläge, Dachbegrünung, Umgrenzung) das Gelände um maximal 1,50 m überragen.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Pergolen, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Geschirrhütten, Abfallbehälterstandplätze, überdachte Fahrradstellplätze etc.) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen als gemeinschaftliche Nebenanlagen zulässig.

Terrassen sind nur zulässig in allen Aurazonen, bis zu einer Tiefe von 5 m ab der Baugrenze.

Nebenanlagen sind ausnahmsweise in den Aurazonen 1.2 und 2.2 zulässig, wenn deren Grundfläche 2 m² und deren Höhe 1,0 m nicht überschreiten.

Die Grundfläche von überdachten, gemeinschaftlichen Nebenanlagen darf jeweils 50 m² nicht überschreiten. Ihre Wandhöhe ist auf maximal 3 m begrenzt.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise in den Baugebieten zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete und für die Gebietsver- und -entsorgung notwendige Nebenanlagen handelt.

7. Schallschutz

▪ Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen, bei denen der Außenlärmpegel über 64 dB am Tag liegt (siehe Anlage I - Plan Nr. 15) 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 (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ geführt werden.

In der Planzeichnung und in der Anlage II - Plan 17 (Darstellung der Lärmpegelbereiche) sind Lärmpegelbereiche dargestellt und festgesetzt, in denen für die Fassadenseiten in den Lärmpegelbereichen III-V Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen sind. Die Festsetzung bezieht sich auf das lauteste Geschoss.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung 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. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

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.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohn- und Schlafräum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag)

In den Bereichen des Plangebiets, in denen der Verkehrslärm den Beurteilungspegel von 50 dB (A) in der Nacht überschreitet (siehe Anlage III - Plan 16) ist an Schlafräumen und Kinderzimmern der Gebäude, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer geringer schallbelasteten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

▪ **Lärmmindernde Maßnahmen an Zu- u. Abfahrtsrampen von Tiefgaragen**

Zu- und Abfahrtsrampen von Tiefgaragen sind an den Seitenwänden und der Decke hochabsorbierend auszuführen. Das Schallabsorptionsmaß DL_a muß dabei mindestens 8 dB(A) betragen. Überfahrbare Regenrinnen und Garagentore sind lärmarm auszuführen.

8. **Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' und 'Spielplatz', öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Straßenverkehrsgrün' (V) sowie für begrünte Vorgartenbereiche eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' (VG) und eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulhof festgesetzt.

Darüber hinaus sollen die Blockinnenbereiche möglichst weitgehend als begrünte Flächen gestaltet werden.

Die Tiefgaragendächer sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als Terrasse, Platz, Weg oder Gemeinschaftsnebenanlage ausgebildet werden, mit intensiver Dachbegrünung mit mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau und Dachgartensubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik zu versehen. Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 1 m betragen. Die oberste Bodenschicht davon ist mit mindestens 20 cm humushaltigem, standortgerechtem Oberboden herzustellen. Dabei sind die bodenschutzrechtlichen Vorgaben für das Auf- und Einbringen von Materialien in oder auf den Boden gemäß Vollzugshilfe zu §12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) maßgebend. Das Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte nach der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend die Z O-Werte der VwV Boden einhalten.

In den Baugebieten sind die sonstigen bis zu 20 Grad flachgeneigten Dachflächen, soweit sie nicht der Belichtung und für Dachaufbauten zur Aufnahme technisch notwendiger Anlagen oder für Dachterrassen erforderlich sind, mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gemäß dem aktuellen Stand der Vegetationstechnik extensiv zu begrünen. Untergeordnete Vordächer und die Dächer von untergeordneten Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen.

An den in der zeichnerischen Festsetzung festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen sind mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Im Bereich der Tiefgaragen können die Baumstandorte nach Maßgabe eines abgestimmten Begrünungs- und Gestaltungsplanes im jeweiligen Teilraum angepasst werden.

Für festgesetzte An- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume zu verwenden. Großkronige Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 18 cm, mittelkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. In Ausnahmefällen, bei denen dies nicht möglich ist, ist eine mindestens 1,5 m tiefe Baumgrube gemäß dem aktuellen Stand der Vegetationstechnik anzulegen; diese ist mit Tiefen- und Grabenbelüftung sowie mindestens 12 m³ überbaubaren Baumgrubensubstrat herzustellen.

Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang als standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0m Höhe zu ersetzen. Bei Abgang zu erhaltener Gehölze sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten wird.

Geringfügige Standortabweichungen von bis zu 1m im Bereich der Baumachse von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.

Mit jedem Bauantrag ist ein mit dem Gartenbauamt abgestimmter Freiflächenge-
staltungsplan einzureichen, der auch Angaben zu Gehölzarten enthält.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden u. Natur

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und ebenerdige Stellplätze
in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und -
aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau
(zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

Für Beleuchtung der Straßen und Wege im Geltungsbereich sind insektenfreund-
liche Beleuchtungsmittel wie beispielsweise LED-Beleuchtung bzw. gelbes Licht
(Natriumdampflampen) zu verwenden.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen Grünflächen / Pflanzgebo- te und Pflanzhaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

Ausgenommen sind Aufschüttungen an Gebäuden zur barrierefreien Erschlie-
ßung.

11. Minimierung der Lichtimmission (Fledermäuse, Insekten)

Die Außenbeleuchtung der Freiflächen des Grundstückes ist insektenschonend zu
errichten. Es sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen (1. Priorität: LED-
Leuchten, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen) mit nach unten gerichteter
Abstrahlung zu verwenden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuwei-
sen.

12. Abweichende Maße der Abstandsflächen

Die Abstandsflächen baulicher Anlagen auf dem Flurstück Nr. 5554/3, für die
zwingend sieben Vollgeschosse festgesetzt sind, dürfen 0,35 der Wandhöhe be-
tragen.

13. Denkmalschutz

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten nicht, soweit sie objekterhal-
tenden baulichen Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäude und Flächen
entgegenstehen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

In der Planzeichnung in den Baufenstern für Neubauten mit Planeinschrieb FD 1 oder FD 2 sind Flachdächer mit bzw. ohne Staffelgeschoß festgesetzt (siehe Planlegende).

Die Tiefgaragendächer sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als Terrasse, Platz, Weg oder Gemeinschaftsnebenanlage ausgebildet werden, mit intensiver Dachbegrünung zu gestalten.

In den Baugebieten sind die sonstigen bis zu 20 Grad flachgeneigten Dachflächen, soweit sie nicht der Belichtung und für Dachaufbauten zur Aufnahme technisch notwendiger Anlagen erforderlich sind, extensiv zu begrünen. Untergeordnete Vordächer und die Dächer von untergeordneten Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen. Die Substrathöhe muss mindestens 10cm im gesetzten Zustand betragen. Es ist Dachgartensubstrat gemäß dem jeweiligen Stand der Technik zu verwenden.

Notwendige technische Aufbauten (wie z.B. Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solarthermischen Nutzung, Technikanlagen für Aufzüge oder Entlüftung etc.) sind auf den Dächern im Abstand von mindestens 1,50 m ab der Außenwandkante zulässig. Sonstige Aufbauten sind unzulässig. Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass die Befestigungen nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

1.2 Materialität und Farbigkeit

Bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig.

Ebenso sind blendende Materialien unzulässig. Photovoltaik- und Thermische Solaranlagen sind hiervon ausgenommen.

Innerhalb zusammenhängender Baufenster und innerhalb des jeweiligen Hofes sind die Gebäude in Material- und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

1.3 Nebenanlagen

Die oberirdischen Gemeinschaftsnebenanlagen (z.B. private Abfallsammelanlagen und Fahrradabstellplätze) sind als gruppiert zusammengefasste Solitäre oder bandartig gruppiert anzuordnen.

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, Werbetafeln 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 Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

Bestehende Werbepylone dürfen an ihrem Standort bestehen bleiben, in Art, Anzahl und Größe erneuert werden und dabei in der Lage um maximal 10 m verschoben werden.

Werbeanlagen und Automaten an denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen zusätzlich der vorherigen Zustimmung der Denkmalschutzbehörde.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen

3.1 Aurazonen, Lager- und Arbeitsflächen, historische Oberflächenbeläge

▪ Aurazonen

Die Aurazonen 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2 sind im direkten Anschluss an ein Gebäude niveaugleich mit den angrenzenden öffentlichen Flächen auszubilden.

Vorhandene Oberflächenbeläge sind insbesondere in den Aurazonen zu erhalten.

Einfriedungen im Bereich der Aurazonen (Zäune, Hecken, Mauern, Sichtschutzelemente o.ä.) sind nicht zulässig. Eine optische Abgrenzung dieser Bereiche mit mobilen Elementen (z.B. Pflanzkübel oder Mobiliar) ist zulässig. In den Aurazonen 1.1 (hofseitige Aurazonen im MI 2) sind nur 0,5 m – 1,0 m hohe, in Sandsteintönen gehaltene Pflanzkübel zulässig.

▪ Lager- und Arbeitsflächen

Nur in den Aurazonen 2.1 und 2.2 sind auch Arbeitsflächen zulässig. Ansonsten ist die Benutzung der zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen ausgerichteten Freiflächen als Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig.

Hiervon abweichend dürfen im MI 3, die nach innen gerichteten Hofflächen zwischen dem südlichen Baufenster und den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen als Arbeitsflächen genutzt werden.

▪ Historische Oberflächenbeläge

Die historischen, denkmalgeschützten Oberflächenbeläge aus Buntsandstein und Granitpflaster gemäß der im Übersichtsplan „historische Oberflächenbeläge“ dokumentierten Bestandaufnahme sind zu erhalten. Höhenteknische Anpassungen sind zulässig.

Müssen diese historischen Beläge aufgrund von zur Umsetzung des Bebauungsplans notwendigen Bodeneingriffen (z.B. Gebäudeneubau, Tiefgarage, Bau bzw. Ertüchtigung Planstraße A) ausgebaut werden, sind diese zu sichern und nach Abschluss der Baumaßnahme in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wieder einzubauen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind entlang der Moltke- und Kußmaulstraße neue, max. 2,5 m hohe straßenseitige Einfriedungen und zur Abgrenzung des Schulbereiches neue, maximal 1,50 m hohe Einfriedungen in Form von Zäunen zulässig.

3.3 Vorgärten

Im Bereich der Moltkestraße und Kußmaulstraße sind die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrenze als Vorgärten anzulegen; sie sind als Vegetationsflächen zu erhalten bzw. anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen ist nicht gestattet. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist unzulässig. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind davon ausgenommen.

3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig. Diese ist auf dem Dach des Gebäudes anzuordnen.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

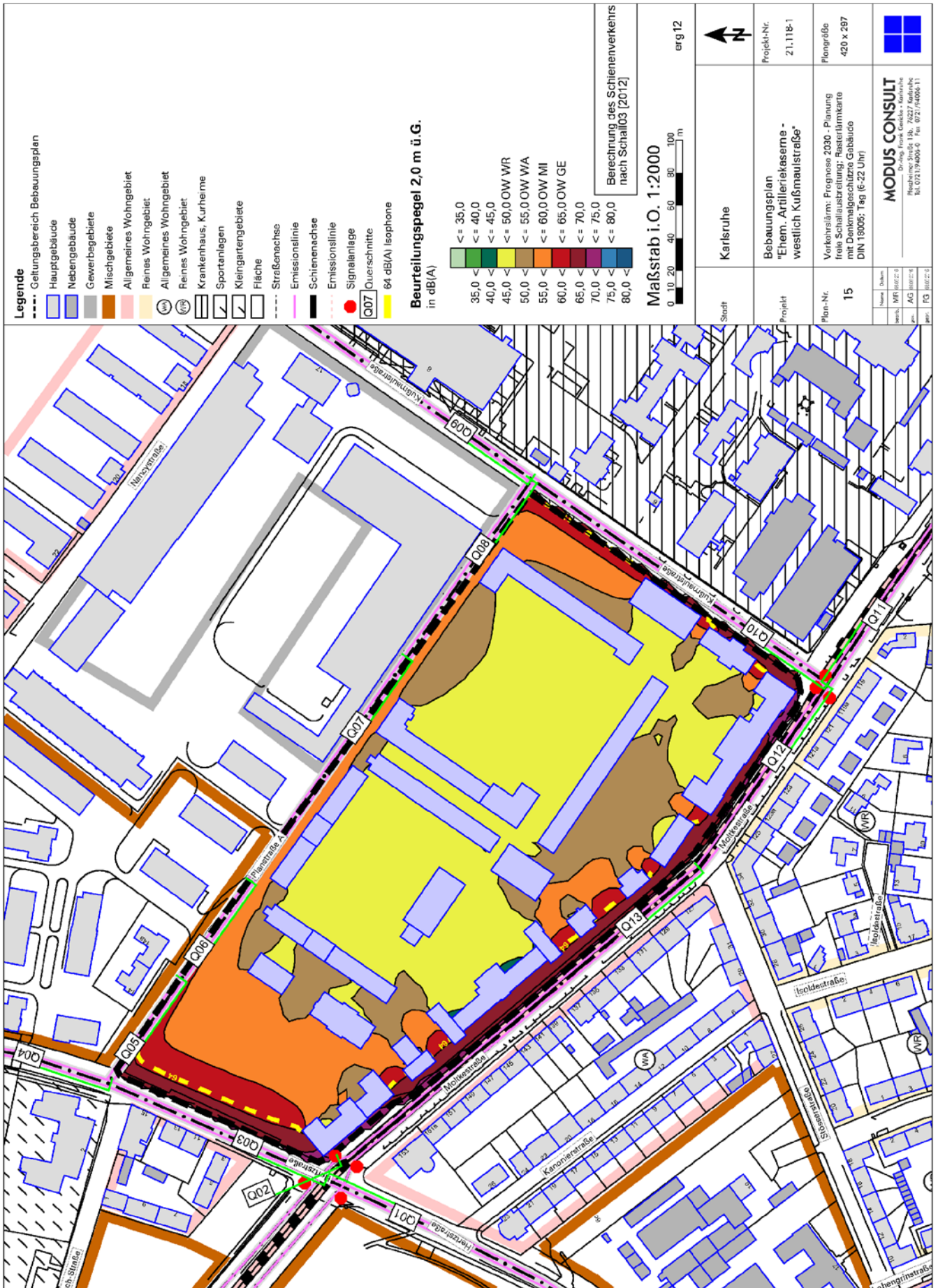
Der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung (ehemals städtische Bauordnung)" in Kraft getreten am 22.02.1985, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 15. Mai 2015
Fassung vom 30. Mai 2017
Stadtplanungsamt

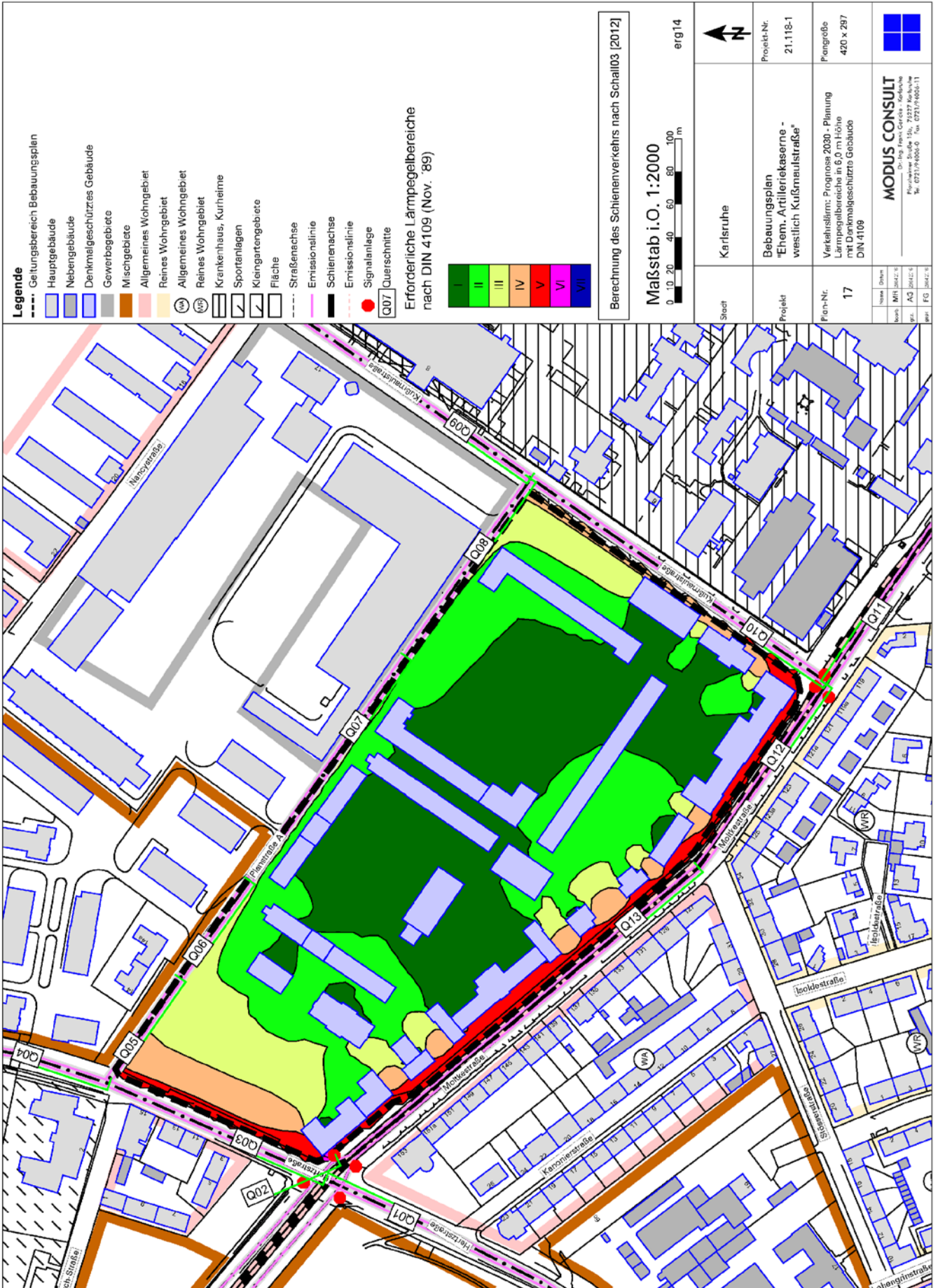
A handwritten signature in black ink, reading "Karmann-Woessner". The signature is written in a cursive, flowing style with a long horizontal stroke at the end.

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Anlage I: Außenlärmpegelbereiche über 64 dB (A)



Anlage II: Darstellung der Lärmpegelbereiche



Anlage III: Verkehrslärmpegel über 50 dB (A) in der Nacht

