

# **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:

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>4</b>
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.....	5
6.	Immissionsschutz.....	6
7.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung .....	7
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>9</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	9
1.1	Dächer .....	9
1.2	Dachaufbauten .....	9
1.3	Abstandflächen .....	9
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	9
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen .....	10
3.1	Vorzonen der Gebäude .....	10
3.2	Einfriedigungen .....	10
3.3	Abfallbehälterstandplätze .....	10
4.	Außenantennen .....	10
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	10
6.	Niederschlagswasser.....	10
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
	<b>ANLAGE</b> .....	<b>12</b>
	Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche .....	12

## **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 max. 300 m<sup>2</sup>, 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, 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 Baufenster sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Zuwege zu Gebäuden und oberirdischen und unterirdischen Stellplatzanlagen sowie ggf. dazu erforderliche Rampen und Treppenanlagen,
- Fahrradstellplätze ohne Überdachungen, räumlich gebündelt und in Zuordnung zu den Gebäuden,
- Fahrradstellplätze 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 zur Regenwasserbewirtschaftung
- die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen.

## 6. Immissionsschutz

### Grundrissorientierung

In dem in der Anlage zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen blau gekennzeichneten Bereich sind an der Westfassade grundsätzlich keine öffentbaren Fenster von Wohnnutzungen zulässig. Öffentbare Fenster von Wohnnutzungen sind 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

In dem in der Anlage zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen rot schraffiert gekennzeichneten Bereich sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den Anforderungen der in der Anlage 1 bezeichneten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 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 <sup>1)</sup> und Ähnliches
			erf. $R'_{w,reg}$ 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	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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 der Anlage zu den 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 unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### Lüftungskonzept für Schlafräume

In dem in Anlage der Planungsrechtlichen Festsetzungen rot schraffiert gekennzeichneten Bereich 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.

## **7. 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 oder intensiv mindestens mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats muss oberhalb der Drän- und Filterschicht mindestens 12 cm betragen.

Die Dachflächen im Bereich von technischen Dachaufbauten (hierzu gehören auch Rauchabzüge in Form von Lichtkuppeln) und Dachterrassen sind hiervon ausgenommen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche (abzüglich der Konstruktionsfläche der Attika und den jeweils zu den Wandanschlüssen notwendigen Kiesstreifen) 2/3 pro Gebäude nicht unterschreitet.

Transparente Überdachungen von Atrien bzw. Innenhöfen zum Zwecke der Belichtung sind von der Begrünungspflicht ausgenommen und werden auch nicht auf die Gesamtdachfläche angerechnet.



## 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.

Ergänzend zur Dachbegrünung (s. hierzu Nr. 7 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. Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Flache Installationen zur Nutzung der Solarenergie, die auf Kosten der Fläche der Dachbegrünung gehen und dadurch deren klimatische Funktion einschränken, sind nicht zulässig.

#### 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 m<sup>2</sup>,

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer 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 20. Oktober 2017

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

## ANLAGE

### Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche

Auszug aus der Schallimmissionsprognose Kurz und Fischer GmbH, Winnenden vom September 2017 (Gutachten 10218-03)

