

Bebauungsplan „Tristanstraße 1 (Draisschule)“, 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.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	3
4.	Bauweise, Abstandsflächen	3
4.1	Abweichende Bauweise	3
4.2	Abstandsflächen	4
5.	Abfallbehälterstandplätze, Nebenanlagen, PKW-Stellplätze.....	4
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzzerhaltung	4
7.	Geh-, Fahr und Leitungsrechte	6
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	7
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	7
1.1	Dächer.....	7
2.	Werbeanlagen und Automaten	7
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	7
3.1	Unbebaute Flächen	7
3.2	Einfriedigungen.....	7
4.	Abfallbehälterstandplätze.....	7
5.	PKW- und Fahrrad-Stellplätze	7
6.	Feuerwehrwege, Grundstückszufahrten	8
7.	Außenantennen	8
8.	Niederspannungsfreileitungen	8
9.	Niederschlagswasser	8
III.	Sonstige Festsetzungen	9

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet für Bildungs- und zugeordnete Sporteinrichtungen

Zulässig sind Gebäude und Anlagen für

- allgemeinbildende, berufsbezogene und weiterbildende Schulen aller Art
- Schulsport
- Schülerbetreuung
- Kinderbetreuung
- ein Wohnhaus für den Hausmeister

Ausnahmsweise dürfen Anlagen für Schulsport in geschlossenen Räumen (Sport-hallen) auch vereinsportlichen Zwecken dienen, wenn Schallschutzgründe nicht entgegenstehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenze der Gebäudehöhe wird durch die Wandhöhe in Verbindung mit Dachform und Dachneigung festgesetzt. Dabei gilt als Wandhöhe (WH) das Maß ab Höhe des Bezugspunkts bis zum oberen Abschluss der Wand bei flachgeneigten Dächern und bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei Satteldächern. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Die Grundfläche des Wohnhauses für den Hausmeister darf 100 m² nicht überschreiten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch befestigte Flächen für den Schulhof und Sportanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Für unterirdische Bauteile dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 6 m überschritten werden.

4. Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Abweichende Bauweise

Es können innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäude ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

4.2 Abstandsflächen

Einfriedungen für Sportanlagen gemäß 3. 2 der örtlichen Bauvorschriften sowie bauliche Anlagen zum Schallschutz (Lärmschutzwände, Lärmschutzzäune oder ähnliches) sind entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der Abstandsflächen bis zu einer Höhe von 4,50 m zulässig.

5. Abfallbehälterstandplätze, Nebenanlagen, PKW-Stellplätze

Abfallbehälterstandplätze und PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den jeweils dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzerhaltung

An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen von bis zu 6 m von den festgesetzten Standorten sind zulässig. Für die Bäume sind offene Baumscheiben von mindestens 10 Quadratmeter vorzusehen und eine mit Substrat nach FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.)¹ zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 Kubikmeter Größe, mit einer Tiefe von 1,50 Meter. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen. Der Stammumfang hat 20 -25 Zentimeter zu betragen, die Bäume sind mit einem Dreibock und Arbo-Flex Stammschutzfarbe zu versehen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen, fachgerecht gemäß der zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege) zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Der Wurzelraum des vorhandenen Mammutbaums ist durch eine Wurzelbrücke zu schützen, die den Kronentrauf plus 1,5 m umfasst.

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Grundstücksgrenze entlang der Tristanstraße und den Baugrenzen liegen .

Vorgärten und die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten, Nebenanlagen, Schulhof oder Sportanlagen in Anspruch genommen werden, vollflächig zu begrünen, das heißt entweder vollflächig einzusäen und/oder zu bepflanzen. Das Anlegen von Kies-, Splitt-, Schotter- oder ähnlichen Flächen ist unzulässig. Die Benutzung von Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen. Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ferner sind auch sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und

¹ Während der Dienststunden (8.30 Uhr – 15.30 Uhr) einzusehen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, (Offenlage), 76133 Karlsruhe.

Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

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

Das Dach der Gemeinschaftsschule (Haus D) ist zu begrünen: Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 Zentimeter zu betragen. Die Begrünung hat mit einer Mischung aus Sedum, Gräsern und Kräutern zu erfolgen.

Dachbegrünung auf der Grundschule (Haus C): 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 (60:40) aus Kräutern und Gräsern aus den nachstehenden Listen.

Kräuter (Anteil 60 %):

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Kamill
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättr. Glockenblume
Dianthus armeria	Rauhe Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummular.	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Potentilla tabernaemonta	Frühlings-Fingerkraut
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

Gräser (Anteil 40 %):

Wissenschaftl. Name:	Deutscher Name
Briza media	Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca guestfalica	Harter Schafschwingel

7. Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung frei zu halten. Die Flächen für Geh- und Fahrrechte sind von der Nutzung als Lagerfläche frei zu halten.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Es sind flachgeneigte Dächer und Satteldächer gemäß Planzeichnung mit einer Dachneigung bis zu 30 ° zulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, 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 zu Plakatierungs- oder Werbezwecken Dritter genutzt werden, sind unzulässig.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Unbebaute Flächen

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig. Fahrrad-Stellplätze, auch mit Überdachung, sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

3.2 Einfriedigungen

Entlang der Tristanstraße und Seldeneckstraße sind massive Sandsteinmauern zulässig, welche eine Höhe von 1,5 m, gemessen ab Gehweghinterkante, nicht überschreiten dürfen.

Einfriedigungen entlang der Sportanlagen sind bis zu einer Höhe von 4,5 m als Maschendrahtzaun mit Sicht- und Blendschutz zulässig.

4. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen. Falls dieser baulich hergestellt wird, muss er begrünt werden.

5. PKW- und Fahrrad-Stellplätze

PKW- und Fahrrad-Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Überdachte Fahrrad-Stellplätze müssen nicht begrünt werden.

6. Feuerwehrwege, Grundstückszufahrten

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt von der Seldeneckstraße an der östlichen Grundstücksgrenze. Hier befindet sich auch die Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen an der östlichen Grundstücksgrenze. Eine weitere Zufahrt befindet sich zum Hausmeisterhaus an der westlichen Grundstücksgrenze (Tristanstraße).

7. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

8. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

9. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). Die Mulden 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. Im Bereich der Versickerungsmulden sind anthropogene Auffüllungen zu entfernen. Die Schadstofffreiheit ist der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz analytisch nachzuweisen (Sohlbeprobung). Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist bevorzugt wasserdurchlässig auszuführen.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 166 „Hardtstr., Kärcherstr., Stösserstraße“ in Kraft getreten am 13. Juli 1926 und Nr. 220 „Stösserstr., Hardtstr., Seldeneckstraße“ in Kraft getreten am 27. Dezember 1937 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 7. Februar 2017
Fassung vom 12. Dezember 2017

Stadtplanungsamt



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner