

Bebauungsplan „Gottesau/ Ostaupark, 1. Änderung“, Karlsruhe - Oststadt

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	4
3.1	Abweichende Bauweise	4
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
4.	Stellplätze und Garagen, Carports	4
5.	Nebenanlagen.....	4
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzzerhaltung	4
7.	Artenschutz: Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen	6
7.1	Ökologische Baubegleitung	6
7.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	6
7.3	Ausgleichsmaßnahmen	7
8.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	7
9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
10.	Passiver Schallschutz	7
11.	Schutz vor Schadstoffeintrag in Grundwasser und Boden	8
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	9
1.	Dächer.....	9
2.	Werbeanlagen und Automaten	9
3.	Einfriedigungen, Abfallbehälterstandplätze.....	9
4.	Außenantennen	10
5.	Niederspannungsfreileitungen	10
6.	Niederschlagswasser	10
III.	Sonstige Festsetzungen	10

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

Das Gebiet wird nach § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Spiel-, Zirkus- und Aktionspark festgesetzt.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke im Bereich Kinder- und Jugendarbeit
- Büro- und Verwaltungsgebäude, die zur Erfüllung der sozialen Zwecke im Bereich Kinder- und Jugendarbeit benötigt werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen und Einrichtungen für kulturbezogene Nutzungen, wie Proberäume und Bühnen
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Nutzung

Befristet bis 31. März 2026 ist nach § 9 Abs. 2 BauGB in den durch Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen im Sondergebiet „Spiel-, Zirkus- und Aktionspark“ und der öffentlichen Grünfläche eine Zwischenlagerung von Bodenmaterialien zulässig, sofern die notwendige immissionsschutzrechtliche Genehmigung ergeht.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den Planeinschrieb auf 2600 m² überbaubare Grundfläche festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 10 m. Sie ist das Maß zwischen der Höhe der Gehweghinterkante des erschließenden öffentlichen Gehweges (entlang der Wolfartsweierer Straße) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Die Zwischenlagerung von Bodenmaterialien ist bis zu einem Gesamtvolumen von 55.000 m³ zulässig. Die maximale Schütthöhe beträgt 5 m.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert und ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

4. Stellplätze und Garagen, Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Sondergebiet Spiel-, Zirkus- und Aktionspark zulässig.

5. Nebenanlagen

Innerhalb des Sondergebietes Spiel-, Zirkus- und Aktionspark sind sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen und nicht überdachte Fahrradabstellplätze.

6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Die vorhandene, durch Planeinschrieb gekennzeichnete Bepflanzung und Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Pflanzgüte zu ersetzen. Gleiches gilt für die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Hecken. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen. Dies gilt auch für Nebenanlagen, ausgenommen hiervon sind Zelte und Container.

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-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus armeria	Rauhe Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen

Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Potentilla tabernaemontani	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 %):

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

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² geschlossener Wandfläche sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Eine Fassadenbegründung kann auch durch ein vor die Fassade gestelltes Rankgitter erfolgen.

Alternativ ist vor die Fassade alle 10 m ein standorttypischer Laubbaum zu pflanzen. Je fünf offener Stellplätze ist ein großkroniger standortgerechter Baum zu pflanzen.

Für Bäume auf befestigten Flächen sind offene Baumscheiben von mind. 10 m² Größe vorzusehen. Die Baumpflanzgruben sind mit mind. 20 m³ Größe bei 1,5m Tiefe je Baum vorzusehen und mit einem Substrat nach Angaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL Richtlinie) zu verfüllen. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist mit verdichtbarem Baums substrat zu verfüllen. Die Überbauung hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich geeignete technische Maßnahmen (z.B. Belüftungsrohre, Bewässerungssystem) vorzusehen, um den langfristigen Erhalt der Bäume zu gewährleisten.

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

Die FLL Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. liegt beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städte-

bau, Lammstraße 7, 1. OG., Zimmer D 113 / 114, 76133 Karlsruhe aus und können dort während der Dienststunden (08.30 Uhr – 15.30 Uhr) eingesehen werden.

6.1 Flächen für das Sondergebiet Spiel-, Zirkus-, und Aktionspark

Die im Plan als Sondergebiet Spiel-, Zirkus- und Aktionspark festgesetzte Fläche ist überwiegend für Erholungsnutzungen mit integrierten Spiel- und Aktionselementen für Kinder und Jugendliche zu gestalten. Die Grünflächen außerhalb des Baubereichs sind parkartig anzulegen. Zulässige bauliche Anlagen (z.B. Spiel- und Bewegungsflächen) sind, wo schadlos möglich, versiegelungsarm auszuführen. Die für den Spiel- und Aktionspark erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sind dem Spiel- und Aktionspark direkt zuzuordnen.

6.2 Parkanlage

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist parkartig zu begrünen. Die Flächen sind unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes überwiegend als Wiesen- und Rasenflächen mit Gehölzpflanzungen (Baumgruppen, Baumreihen, Solitäräume) zu gestalten. Es ist zulässig, in diese Parkanlage, Spielangebote zu integrieren, die dem Konzept eines Parks als Bewegungsraum entsprechen.

6.3 Wallbereich an Wolfartsweierer Straße

Entlang der Wolfartsweierer Straße ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, ein mind. 4 m, max. 6 m hoher Erdwall zu errichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zu pflanzen sind überwiegend großkronige bzw. mittelkronige, standortgerechte, möglichst heimische Laubbäume, sowie standortgerechte, möglichst heimische Sträucher. Der Stammumfang großkroniger Bäume hat 20 -25 cm zu betragen, der mittelkroniger 18 – 20 cm. Die Bäume sind mit einem Dreibock und langhaftender elastischer Stammschutzfarbe zu versehen, welche die Rinde vor dem Aufplatzen schützt.

7. Artenschutz: Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse wird für die einzelnen zu schützenden Artgruppen untenstehendes festgesetzt. Darüber hinaus wird auf weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die sich direkt aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergeben, verwiesen (siehe Hinweise).

7.1 Ökologische Baubegleitung

Für die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen. Diese soll bei der Ausführung der Maßnahmen fachlich beratend tätig werden und die Funktionalität der Maßnahmen sicherstellen.

7.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Insekten:

Es sind insektenfreundliche LED-Lampen zu verwenden. Alternativ können Natriumniederdruck oder -dampflampen verwendet werden. Die Lichtpunkthöhe soll möglichst niedrig gewählt werden und die Leuchtgehäuse gegen das Eindringen

von Spinnen und Insekten geschützt sein (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte).

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

CEF1: Es ist ein Artenschutzhaus/Koloniehaus für mindestens 15 Brutpaare des Haussperlings, vor dem Rückbau der Hallen, in deren Nähe einem Radius bis zu 100 m aufzustellen.

CEF2: Für Kohlmeisen sind drei artspezifische Nisthilfen in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets anzubringen.

CEF3: Sollte aus Gründen der Grünplanung die partielle Entfernung des nordöstlichen Gehölzstreifens notwendig werden, ist eine quantitativ und qualitativ gleichwertige Ersatzpflanzung im räumlich-funktionalen Zusammenhang vorzunehmen. Bei der Ersatzpflanzung dürfen die im Bestandsgehölz beinhalteten Brombeeren durch standortgerechte Sträucher (doppelreihig) ersetzt werden. Zu verwendende Arten sind Weißdorn, Feld-Ahorn, Gewöhnlicher Schneeball, Hasel, Rote Heckenkirsche, Roter Hartriegel, Hunds-Rose, Liguster, Schwarzer Holunder, Vogelbeere und/oder Vogel-Kirsche. Je nach Entwicklung der gepflanzten Hecke kann bei dem Wegfall des Gehölzes ein Teil davon verpflanzt werden, um eine ausreichende Qualität zu gewährleisten.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur wie folgt zulässig:

- Naturnahe Uferprofilierung zur Förderung der Ufervegetation und Ausformung des Uferverlaufs des Parksees;
- Erdwall mit Lärminderungswirkung mit mind. 4 m bis max. 6 m Höhe entlang der Wolfartsweierer Straße

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fernwärme-Verteilerleitung zur Versorgung der Zimmerstraße, der Integrierten Leitstelle und neue Feuerwache Ost, sowie von Gebäuden im Russweg und in der Ottostraße wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert (siehe Planeintrag). Das Höhenniveau und die Aufschüttungen um die Leitung sind zwingend wie im Bestand zu erhalten. Von der Leitungsaußenkante ist ein Schutzstreifen von 3 m zu beiden Seiten zu berücksichtigen.

10. Passiver Schallschutz

Bei der Änderung oder Errichtung baulicher Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen sind die Schalldämmmaße der Außenbauteile in Abhängigkeit des Lärmpegelbereiches (siehe u.a. Tabelle nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau", Juli 2016) – einzuhalten. Ein äußerer Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Gegenüber der in Anlage 1 nach RLS 90 dargestellten Schallbelastung bei freier Schallausbreitung bzw. Anlage 2 dargestellten Schallbelastung nach Realisierung des Erdwalls zur Wolfartsweierer Straße, sind weitere Zuschläge (+3 dB(A) zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu beachten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Lärmpegelbereich	*Maßgeblicher Außenlärmpegel*	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Sozialräume, Unterrichts-räume und Ähnliches	Büro und Ähnliches A
		R' _{w,ges} des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	---
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	B	50	45
VII	> 80	B	B	50

- A An Außenbauteilen 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.
 B Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle gemäß DIN 4109-1:2016-07

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau-Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Juli 2016“ nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.

Die DIN 4109, DIN 18005, TA Lärm, VDI 4100 und VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstraße 7, 1. OG., Zimmer D 113 / 114, 76133 Karlsruhe aus und können dort während der Dienststunden (08.30 Uhr – 15.30 Uhr) eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

11. Schutz vor Schadstoffeintrag in Grundwasser und Boden

Es ist sicherzustellen, dass die bestehende Oberflächenversiegelung während der Nutzung als Zwischenlagerung für Erdaushub im Wesentlichen bestehen bleibt.

Auf die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebiets „Durlacher Wald“ wird verwiesen (siehe Hinweise).

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer

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 sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, sowie zusätzlich einmalig zur Parkanlage im Bereich der Einfriedung und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite, die Gesamtlänge ist auf maximal 3,00 m begrenzt.
- 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, Skybeamer oder Ähnliches.

- Automaten sind nicht zulässig
- Maximal zwei Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind im Bereich der Zufahrt bzw. im Bereich der Zugangssituation vom Otto-Dullenkopf-Park zulässig. Sie haben in Form, Größe und Ausführung den Katalog Stadtmobiliar der Stadt (hier Titel 14.1.3 Bürgervitrine oder Nachfolgemodellen) zum Errichtungszeitpunkt zu entsprechen.

3. Einfriedigungen, Abfallbehälterstandplätze

Die im Plan als Sondergebiet Spiel-, Zirkus- und Aktionspark festgesetzte Fläche ist einzufrieden. Es ist ein Freiflächengestaltungskonzept zu entwickeln einschließlich Angaben zur Ausgestaltung der Einfriedigung der im Plan als Spiel- und Aktionspark festgesetzten Fläche, das mit dem Stadtplanungsamt und dem Gartenbauamt abzustimmen ist.

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

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne 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 – über Mulden 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. Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wo schadlos und unter Berücksichtigung der Altlastenproblematik möglich, wasserdurchlässig auszuführen.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

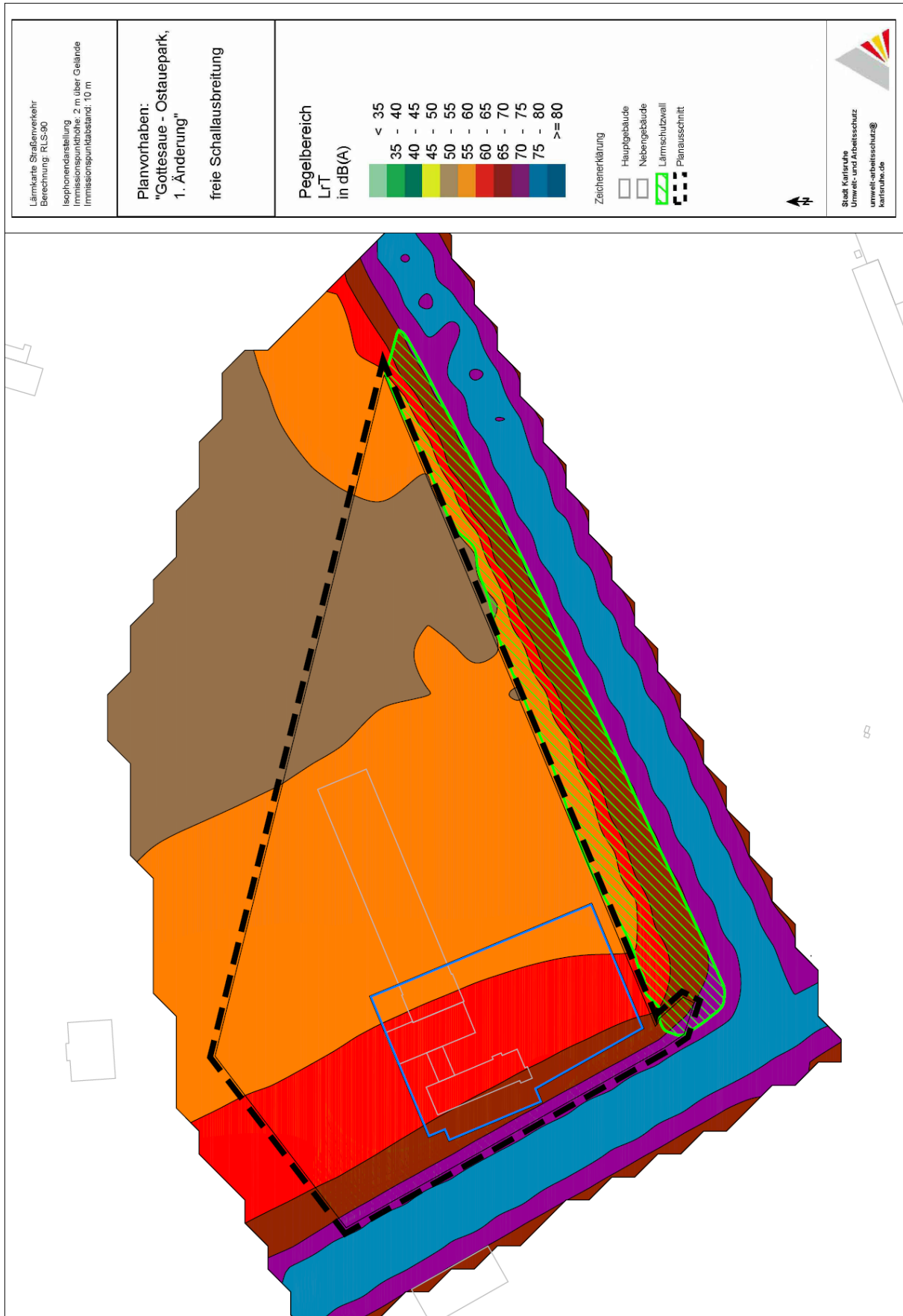
Der Bebauungsplan Nr. 774 „Gottesau-/Ostauemark“, in Kraft getreten am 14. Juli 2006, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 8. Mai 2018
Fassung vom 16. April 2019
Stadtplanungsamt



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Anlage 1



Anlage 2

