

Bebauungsplan „Staudenplatz“, Karlsruhe – Rintheim

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	5
2.1	Grundflächenzahl.....	5
2.2	Höhenbezugspunkt.....	5
2.3	Wandhöhen.....	5
2.4	Erdgeschossfußbodenhöhen	5
3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1	Geschlossene Bauweise	6
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.	Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen in WA II.....	6
5.	Nebenanlagen (Na und FSt).....	6
6.	Stellplätze, Garagen und Carports	7
7.	Grünflächen/ Pflanzgebote und Pflanzerhaltung	7
7.1	Schutz vorhandener Bäume.....	7
7.2	Pflanzgebote.....	7
7.3	Begrünung von Tiefgaragendecken	8
7.4	Dachbegrünung	9
7.5	Fassadenbegrünung	10
7.6	Begrünung von Nebenanlagen	10
8.	Artenschutz: Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	10
8.1	Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzstrukturen	10
8.2	Nisthilfen für Vögel	11
8.3	Lichtmanagement	11
9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
10.	Schallschutz	12
10.1	Passiver Schallschutz	12
10.2	Schallschutz Tiefgarage	12
10.3	Belüftung von Schlafräumen	13
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	14
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
1.1	Dächer.....	14
1.2	Solaranlagen	14
2.	Werbeanlagen und Automaten	14
3.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	14
4.	Abfallbehälterstandplätze.....	15
5.	Reduktion der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen	15
6.	Einfriedungen	15
7.	Stützmauern	15

Festsetzungen - Bebauungsplan „Staudenplatz“

8.	Mobilfunkantennen, Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen.....	16
9.	Niederspannungsfreileitungen	16
10.	Abgrabungen, Aufschüttungen	16
11.	Niederschlagswasser	16
III.	Sonstige Festsetzungen	17
IV.	Anlage 1	18
	(Schallschutzmaßnahmen und maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109)	18

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist dem Eintrag in die Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl bis 0,8 für in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Nebenanlagen mit ihren Zugängen und erdüberdeckten Garagen) ist zulässig.

2.2 Höhenbezugspunkt

Für die Festsetzung der zulässigen Wandhöhen, werden Höhenbezugspunkte für WA I und WA II in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.

WA I: 114, 60 m NHN

WA II: 114, 75 m NHN

2.3 Wandhöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Wandhöhe über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt für WA I und WA II gemäß Planeintrag definiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe (WH_{max}) darf ausschließlich durch untergeordnete Bauteile für technisch erforderliche Anlagen der Gebäudenutzung oder für über das Mindestmaß (siehe Ziffer 7.4) hinausgehende Substrat- oder Retentionsschichten überschritten werden. Dachaufbauten sind von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses mindestens 2,00 m, abzurücken. Sie sind räumlich zusammenzufassen und dürfen die Wandhöhe bis zu 1,50 m überschreiten.

Aufzugsüberfahrten dürfen die Wandhöhe bis zu 1,00 m überschreiten. Sie müssen von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückliegen.

Staffelgeschosse sind oberhalb der festgesetzten Wandhöhen ausgeschlossen.

2.4 Erdgeschossfußbodenhöhen

Im WA I ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf 1,45 m über dem Höhenbezugspunkt NHN festgesetzt. Eine Abweichung bis -0,30 m ist zulässig.

Im WA II ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf 0,95 m über dem Höhenbezugspunkt NHN festgesetzt. Eine Abweichung bis -0,60 m ist zulässig. Bei Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss ist eine Abweichung bis -0,95 m zulässig.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Geschlossene Bauweise

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Ausnahmsweise ist für das westliche Baufeld im WA II abweichend auch die offene Bauweise zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien ist zum Zwecke der Fassadengestaltung mit Vordächern bis zu 0,70 m zulässig.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie müssen mindestens einseitig am Hausgrund liegen und dürfen eine Tiefe von 2,50 m nicht überschreiten.

Beim westlichen Gebäude an der Heilbronner Straße im WA II ist im Bereich der Auskragung eine lichte Höhe von mindestens 3,80 m vorzusehen.

Sofern im WA II das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit überbaut wird, ist ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 5,00 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,80 m vorzusehen.

4. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen in WA II

Im Bebauungsplan werden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen im WA II festgesetzt. Für die Baukörper im WA II mit einer maximalen Wandhöhe von 19,00 m, die direkt an die Heilbronner Straße angrenzen, beträgt die erforderliche Abstandsfläche mindestens 3,50 m. Ergänzend wird für das restliche WA II (Baukörper mit einer maximalen Wandhöhe von 13,00 m) abweichend ein Abstandsflächenmaß von 0,3 der Wandhöhe festgesetzt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie den Brandschutz müssen gewahrt bleiben.

5. Nebenanlagen (Na und FSt)

Nebenanlagen für Müllabstellplätze und überdachte Fahrradabstellplätze sind außerhalb der Baubereiche, nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (gekennzeichnet mit Na/ FSt) zulässig.

Überdachte Fahrradabstellplätze sind darüber hinaus in den dafür gekennzeichneten Flächen (gekennzeichnet mit FSt) zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Carports

Oberirdische Garagen sind unzulässig. Unterirdische/ erdüberdeckte Garagen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen (gekennzeichnet mit TG-Umriss) zulässig. In den erdüberdeckten Garagen sind auch Abstell- und Fahrradräume sowie Müllabstellräume zulässig.

7. Grünflächen/ Pflanzgebote und Pflanzhaltung

7.1 Schutz vorhandener Bäume

Die durch Planzeichnung mit einem Pflanzhaltungsgebot festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und fachgerecht zu pflegen. In den Schutzbereichen (Kronentraufe +1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Grabungsarbeiten im Bereich der festgesetzten Leitungsrechte. Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen gelten die Festsetzungen der Ziffer 7.2.

7.2 Pflanzgebote

Die Standorte für die neu zu pflanzende Bäume sind an den nachrichtlich durch Planeinschrieb dargestellten Standorten zu orientieren. Standorte für die neu zu pflanzende Bäume sind so auszuwählen, dass die Leitungsschutzanforderungen der jeweiligen Leitungsträger eingehalten werden. Abweichungen von nachrichtlich durch Planeinschrieb dargestellten Standorten für Baumpflanzungen sind im erforderlichen Rahmen möglich, um den notwendigen Abstand zu Leitungen, Kanälen, technischen Einrichtungen der Tiefgaragen und Zufahrten einzuhalten (siehe Hinweise, Ver- und Entsorgung). Es ist sicher zu stellen, dass eine Einwurzelung in die Leitungszone ausgeschlossen werden kann und Aufgrabungen in den Bereichen mit Leitungsrecht jederzeit möglich sind. Sofern im Einzelfall erforderlich, sind zusätzliche Schutzmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Wurzelschutzfolien zu ergreifen.

Im Geltungsbereich sind mindestens 60 mittel- bis großkronige, standortgerechte Bäume neu zu pflanzen (siehe Hinweise, Empfehlung Pflanzlisten).

Von den 60 Bäumen ist jeweils ein großkroniger standortgerechter Baum je fünf offener Parkplätze zur Verschattung zu pflanzen.

Alle Bäume sind mindestens in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang von 18 - 25 cm zu pflanzen. Bei der Pflanzung von Nadelbäumen und Solitären gilt eine Mindestpflanzgröße von 200 - 250 cm Höhe.

Für Straßenbäume, Bäume auf Parkplätzen und auf befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 24 m² Größe vorzusehen, davon sind 12 m² als offene Baumscheibe auszubilden. Im Ausnahmefall können die offenen Baum-

scheiben auch kleiner sein. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 36 m³ bei 1,50 m Tiefe je Baum zu betragen. 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 nach Angaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ in der jeweils aktuellen Fassung¹ 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. Durch Baumbügel oder Vergleichbares sind die Bäume, bei denen Gefahr besteht angefahren zu werden zu schützen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Begrünung von Tiefgaragendecken

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke (Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) genutzt werden, sind als Vegetationsfläche anzulegen.

Für die Erdaufschüttung auf Tiefgaragen sind folgende Höhen festgesetzt: In bepflanzten Bereichen 0,90 m, im Bereich von Baumpflanzungen 1,20 m im Kronentraufbereich der ausgewachsenen Bäume. Die notwendigen Aufbauhöhen für die Drän-/Retentions- und Filterschicht können bis maximal 0,20 m Aufbauhöhe darin enthalten sein.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Vegetationstragschicht) ist, soweit geeignet, möglichst ortseigenes oder ortsähnliches, kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden. Die oberste Bodenschicht ist dabei aus humushaltigem Oberboden (Mutterboden) mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,10 m herzustellen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Anforderungen für eine Bauwerksbegrünung mit den grundsätzlich zu erfüllenden Vorgaben erfüllt sind.

Berücksichtigt werden müssen die Korngrößenverteilung, der Gehalt organischer Substanz, die Witterungsbeständigkeit, die Struktur- und Lagerungsstabilität, die Wasserdurchlässigkeit, die Wasserspeicherefähigkeit, die Luftkapazität, der pH-Wert, der Salz- und Nährstoffgehalt sowie der Gehalt an keimfähigen Samen/regenerationsfähigen Pflanzenteilen und der Anteil an Fremdstoffen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

¹Einzusehen im Stadtplanungsamt Karlsruhe, Lammstraße 7, 76133 Karlsruhe

7.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 3° Dachneigung, auch die von Tiefgaragenzufahrten, sind zu begrünen und auf mindestens 70 % der Gebäudegrundfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Zur Erhöhung der Wasserrückhaltefunktion kann die Wandhöhe um das Maß der Drän-/ Retentions- und Filterschicht erhöht werden.

Ergänzend zur Dachbegrünung und Drän-/ Retentions- und Filterschicht 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 ab Oberkante Attika 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.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän-/ Retention- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung aus Kräutern aus der nachstehenden Liste:

Kräuter:

Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus armeria</i>	Rauhe Nelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Helianthemum nummularium</i>	Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Potentilla tabernaemontani</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Scabiosa columbaria</i>	Tauben-Skabiose
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer

Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

Die geschlossene Vegetationsdecke ist fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

7.5 Fassadenbegrünung

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² geschlossener Wandfläche, Stützmauern ab einer Höhe von 1,00 m und Pergolen sind flächig mit Kletterpflanzen (siehe Hinweise, Empfehlung Pflanzlisten) zu begrünen. Dabei sind bei geeigneter Wandausbildung Selbstklimmer möglich, ansonsten sind Kletterhilfen vorzusehen.

Alternativ sind für Fassaden, bei denen auf die oben beschriebene Fassadenbegrünung verzichtet wird, pro Gebäude mindestens drei mittelkronige standortgerechte Bäume (siehe Hinweise, Empfehlungen Pflanzlisten) im Planungsgebiet bzw. näheren Umfeld zu pflanzen. Die Anzahl dieser Bäume darf nicht auf sonstige Baumpflanzgebote angerechnet werden.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

7.6 Begrünung von Nebenanlagen

Die Dächer von Nebenanlagen, wie z.B. Müllabstellplätze oder Fahrradabstellplätze sind vollständig extensiv zu begrünen.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän-/ Retentions- und Filterschicht hat mindestens 8 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Die Einsaat erfolgt entsprechend der Regelung unter Ziffer 7.4.

Die geschlossene Vegetationsdecke ist fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

8. Artenschutz: Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung 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, Artenschutz).

8.1 Erhalt oder Neupflanzung von Gehölzstrukturen

Maßnahme: Sofern Gehölze nicht erhalten werden können, müssen diese durch eine insgesamt ökologisch gleichwertige Neupflanzung (Bäume und Sträucher)

ersetzt werden. Durch das Vorhaben entfallende Bäume sind durch die Neupflanzung von insgesamt 60 Bäumen zu ersetzen.

Es sind überwiegend standortgerechte, heimische Gehölze (Herkunftsgebiet 6 "Oberrheingraben" unter Berücksichtigung des Naturraums und des speziellen Standorts) zu verwenden, um die ökologische Funktion des Gebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel zu sichern (siehe Hinweise, Empfehlung Pflanzlisten).

8.2 Nisthilfen für Vögel

Wegfallende Brutplätze für Höhlen- und Nischenbrüter sind durch das Anbringen und die dauerhafte Unterhaltung von mindestens 14 Nistkästen am zukünftigen Gebäude bzw. im Grünbestand im Untersuchungsgebiet zu ersetzen. Die Nisthilfen sind noch vor der Fällung bzw. Abbruch der Gebäude bereitzustellen, um die dauerhafte ökologische Funktion ununterbrochen aufrecht zu erhalten. Zu verwenden sind Nisthilfen mit unterschiedlicher Ausgestaltung. Für Halbhöhlenbrüter wie Hausrotschwanz und Bachstelze sind vier Nistkästen anzubringen. Zusätzlich sind vier Starenkästen (Einflugloch Ø 45 mm), drei Kästen mit Einflugloch Ø 32 mm und drei Kästen mit Einflugloch Ø 26 mm anzubringen. Die Nisthilfen werden an Bäumen in einer Höhe von 2-4 m auf der wetterabgewandten Seite ohne direkte Sonneneinstrahlung angebracht. Es ist darauf zu achten, dass die Nisthilfen mit ausreichend Abstand von mindestens 10 m zueinander aufgehängt werden. Bei den Starenkästen sind auch geringere Abstände möglich. Die Nisthilfen müssen vor Beginn der Brutsaison (bis Anfang März eines Jahres) zur Verfügung stehen. Anstelle von Nistkästen können Fassaden-Einbaukästen oder Niststeine in die Hausfassade integriert werden.

8.3 Lichtmanagement

Für die Außenbeleuchtung sind LED-Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten (geringer UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum) zu verwenden. Diese Lampen müssen nach unten gerichtet werden und geringe Abstrahlung in die Umgebung verursachen. Alternativ können Natriumniederdruck oder -dampflampen verwendet werden. Außerdem sind die Leuchtengehäuse gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60° C nicht übersteigen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Geh- (Gr), Fahr- (Fr) und Leitungsrechte (Lr) sind von baulichen Anlagen und der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten. Die Befestigung mit Bodenbelägen ist zulässig.

Im Bereich des Staudenplatzes und am nördlichen Quartiersplatz, sowie den zu sichernden Wegeverbindungen besteht ein Gehrecht (Planeintrag Gr in der Planzeichnung) zu Gunsten der Allgemeinheit.

Im Süden des Staudenplatzes wird für die Umfahrung des Staudenplatzes für Müll-, Spül- und Rettungsfahrzeuge ein Geh- und Fahrrecht (Planeintrag Gr, Fr in der Planzeichnung) festgesetzt.

Die im Geltungsbereich bestehenden und zukünftigen Leitungen der Ver- und Entsorgung auf privaten Flächen werden als Leitungsrecht (Planeintrag Lr in der Planzeichnung) zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt.

10. Schallschutz

10.1 Passiver Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach der in der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau) bezeichneten Außenlärmpegeln (siehe Anlage 1) auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat in den Baugenehmigungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1 i.V.m. E DIN 4109-1/A1 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der DIN dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom April 2020.

Die DIN 4109, DIN 18005, TA Lärm, VDI 4100 und VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe aus.¹

10.2 Schallschutz Tiefgarage

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist einzuhausen. Zur Minderung der Schallabstrahlung sind die Wände und die Decke der Tiefgaragenzufahrt im Öffnungsbereich bis zu einer Tiefe von 4 m schallabsorbierend zu verkleiden. Die Abdeckung der Regenrinne und die Ausgestaltung des Tiefgaragentors sind entsprechend dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik lärmarm auszuführen.

¹ Einzusehen im Stadtplanungsamt Karlsruhe, Lammstraße 7, 76133 Karlsruhe

10.3 Belüftung von Schlafräumen

Ein ausreichender Mindestluftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist durch ein Lüftungskonzept sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Dachformen sind ausschließlich als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigung von maximal 7 Grad zulässig.

1.2 Solaranlagen

Solaranlagen sind nur auf den Dächern der Gebäude oder Nebenanlagen oder in die Fassade integriert zulässig.

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 maximal 30 cm Höhe und einer Größe von maximal 1,00 m², die Gesamtlänge ist auf maximal 3,00 m beschränkt.
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 m².

Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind in den Freianlagen und den Gebäudefassaden unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Private Gärten (Bereiche zwischen den Baufeldern und den jeweils angrenzenden Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. der Geltungsbereichsgrenze), sind mit Ausnahme erforderlicher Zufahrten und Hauszugängen sowie möglicher Nebenanlagen vollflächig als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Ausnahmen vom Begrünungsgebot sind auf 30 % der jeweiligen unbebauten Fläche begrenzt. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht

zulässig. Das Anlegen von Schotter-, Kies-, Splitt- und vergleichbaren Flächen ist unzulässig.

Alle notwendigen Flächenbefestigungen sind versickerungsoffen auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine). Falls für die Funktionalität erforderlich, sind auch versickerungsfähige Flächenbefestigungen zulässig (z.B. versickerungsfähige Pflasterung, Dränasphalt)

4. Abfallbehälterstandplätze

Die Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

5. Reduktion der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Abweichend von der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Notwendige Stellplätze, § 37 Abs. 1 Landesbauordnung BW) wird im gesamten Geltungsbereich (WA I und WA II) ein Stellplatzschlüssel von 0,7 je Wohnung festgesetzt.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zwischen den privaten Gärten und den öffentlich nutzbaren Bereichen/ Wegen zulässig.

Als Einfriedung sind nur geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Liguster oder Berberitze (siehe auch unter Hinweise Nr. 14 Empfehlende Pflanzliste) zulässig. In diese kann ein Maschendraht oder Stabgitterzaun eingezogen werden. Die Verwendung von Sichtschutzzäunen/-elementen und Vergleichbarem ist unzulässig. Die Einfriedung darf eine Gesamthöhe von 1,80 m im WA I bzw. 1,50 m im WA II, gemessen ab Oberkante des angrenzenden Weges, nicht überschreiten. Im WA I sind ausnahmsweise und untergeordnet Abweichungen bis zu einer Gesamthöhe der Einfriedung mit Stützmauer von 2,50 m zulässig.

7. Stützmauern

Höhenausgleichende Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Bodenniveau ausgeführt werden. Stützmauern dürfen eine Wandstärke von 30 cm nicht überschreiten.

8. Mobilfunkantennen, Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satelliten-Empfangsanlage auf Dachflächen zulässig. Darüber hinaus sind Mobilfunkantennen, Satelliten-Empfangsanlagen und Außenantennen unzulässig.

9. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

10. Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Herstellung von barrierefreien Gebäudezugängen, Retentionsflächen, für die Modellierung von Kinderspielflächen, für Vegetationsflächen (Erdaufschüttungen) auf Tiefgaragen und die Entlüftung der Tiefgarage zulässig.

11. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche 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). Die Regenwasserbewirtschaftung und Versickerung sollen auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Bei einer Versickerung müssen die Mulden 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. Ist dies nicht möglich, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen zurückzuhalten und kann gedrosselt, entsprechend den im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Einleitbeschränkungen, in das öffentliche Kanalnetz abgegeben werden.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

III. Sonstige Festsetzungen

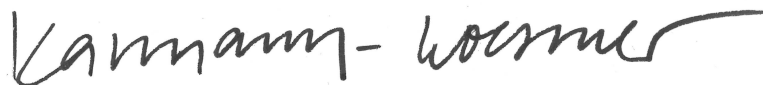
(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nummer 278 „Rintheimer Feld“, in Kraft getreten am 19. Dezember 1960, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 19. September 2018

Fassung vom 16. September 2020

Stadtplanungsamt

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

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

IV. Anlage 1

(Schallschutzmaßnahmen und maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109)

