

# **Bebauungsplan**

**„Baumeister-, Finter-, Ettlinger, Kriegs- und  
Meidingerstraße“**

**Karlsruhe –Südstadt**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	3
3.1	Abweichende Bauweise .....	3
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	3
4.	Stellplätze.....	4
5.	Nebenanlagen .....	4
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung.....	4
6.1	Pflanzbindung Bestandsbäume .....	4
6.2	Pflanzgebote Einzelbäume .....	5
6.3	Pflanzflächen für Bäume auf befestigten Flächen .....	5
6.4	Pflanzflächen für Bäume auf der Tiefgarage .....	5
6.5	Baumpflanzungen allgemein .....	5
6.6.2	Begrünung Nebenanlagen.....	6
6.6.3	Tiefgaragenbegrünung.....	6
7.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	6
7.1	Verwendung von Vogelschutzglas (VM 3): .....	6
7.2	Verwendung von Insektenfreundliche Beleuchtung .....	7
8.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	7
9.	Schallschutz.....	7
9.1	Gewerbe- und Anlagenlärmskontingentierung .....	7
9.2	Stellplätze Meidinger Straße.....	9
9.3	Ladevorgänge nachts.....	9
9.4	Schalldämm-Maße der Außenbauteile.....	9
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>11</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	11
1.1	Dächer .....	11
1.2	Fassaden .....	11
2.	Werbeanlagen und Automaten.....	11
3.	Außenantennen .....	12
4.	Niederspannungsfreileitungen.....	12
5.	Niederschlagswasser .....	12
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>

## **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 Kultur**

Zulässig sind

- Kulturelle Nutzungen
- Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten aller Art

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen und Wandhöhen festgesetzt. Dabei gilt als Wandhöhe das Maß ab dem unteren Bezugspunkt von 116,48 m ü. NN (Fertigfußboden Erdgeschoss) bis zum oberen Abschluss der Wand, maßgeblich ist die Oberkante der Attika. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

#### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

##### **3.1 Abweichende Bauweise**

Maßgebend für die Bauweise sind die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen und die Gebäude- und Wandhöhen.

##### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.

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

#### **4. Stellplätze**

Tiefgaragen sind nur in den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

Tiefgaragenzu- und -abfahrten und Zu- und Abfahrten zu der Anlieferungsrampe sind nur in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Bereichen zulässig.

Maximal 9 offene, nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten sind in den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig. Die Lage der Stellplätze ist so zu wählen, dass der Erhalt der mit Erhaltungsgebot dargestellten Bäume nicht gefährdet wird (S. Ausführungen zum Baumschutz in B. Hinweise Ziff. 17).

#### **5. Nebenanlagen**

Oberirdische Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Wegen, Wasserbecken und Pergolen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Fahrradabstellanlagen sind innerhalb des gesamten Baugrundstückes zulässig.

#### **6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

##### **6.1 Pflanzbindung Bestandsbäume**

Die durch Planeintrag mit einem Pflanzhaltungsgebot festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und fachgerecht gemäß ZTV-Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein Baum in der festgesetzten Pflanzgüte zu pflanzen.

In den Schutzbereichen (Kronentraufe + 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen generell unzulässig. Ausnahmen sind mit dem Gartenbauamt vorab abzustimmen. Bei der Auswahl von Standorten für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist auf Bestandsbäume Rücksicht zu nehmen.

Für den Wege- und Stellplatzbau in den Schutzbereichen der Bäume (Kronentraufbereiche zuzüglich 1,50m) ist die eingriffsminimierende Herstellung gemäß RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) verpflichtend. Die Unterkante des Belags muss über den Wurzeln der zu erhaltenden Bäume liegen. Der Abtrag von Oberboden sowie Auskofferungsarbeiten sind in Handarbeit oder mit dem Saugbagger auszuführen. Tiefe: max. 40 cm. Im Schutzbereich sind die zu Tage tretenden Wurzeln zu erhalten und in den Unterbau zu integrieren. Als Unterbau sind als geeignet nachgewiesene Baumsubstrate zu verwenden. Der Belag muss wasser- und luftdurchlässig sein.

*(Weitere Ausführungen zum Baumschutz S. Ausführungen zum Baumschutz in B. Hinweise Ziff. 17).)*

## **6.2 Pflanzgebote Einzelbäume**

Es sind mindestens 15 großkronige standortgerechte Bäume mit Bodenanschluss (Wurzelraum mindestens 36 m<sup>3</sup>) im Plangebiet zu pflanzen. (*Vorschläge zu empfohlenen Arten siehe Straßenbaumliste Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz GALK.*)

## **6.3 Pflanzflächen für Bäume auf befestigten Flächen**

Für Bäume auf befestigten Flächen sind offene Baumscheiben von mind. 24 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 36 m<sup>3</sup> je Baum bei einer Tiefe von 1,5 m zu betragen. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist fachgerecht (s. hierzu B. Hinweise zum Bebauungsplan Ziff. 18) 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. Bäume, die möglichen Beschädigungen durch den Verkehr ausgesetzt sind, müssen einen Anfahrtschutz erhalten.

## **6.4 Pflanzflächen für Bäume auf der Tiefgarage**

Für die Pflanzung von Bäumen auf der Tiefgarage sind mittelkronige Arten zu verwenden. Im Bereich der Baumstandorte ist die Stärke des Begrünungs substrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht mindestens 1 m im Radius von mindestens 3,50 m rings um den Stamm zu erhöhen. Für die Bäume ist eine automatische Bewässerung vorzusehen.

Bei Pflanzung der Bäume in Tiefgaragenaussparungen hat die Mindestgröße der Tiefgaragenaussparung im Lichtmaß mindestens 25 m<sup>2</sup> je Baum zu betragen, wobei eine Seite der Aussparung mindestens 5 m lang sein muss.

Für die Bäume ist eine automatische Bewässerungsanlage vorzusehen.

## **6.5 Baumpflanzungen allgemein**

Alle zu pflanzende Bäume sind als Hochstämme mindestens in der Qualität 4 x verpflanzt, Stammumfang 20/25 cm zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen können ausnahmsweise auch Solitäre gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Nadelbäumen und Solitären gilt eine Mindestpflanzgröße von 200 - 250 cm Höhe.

Bei der Auswahl der Pflanzstandorte sind notwendige Abstände zu Leitungen, Kanälen, Beleuchtung sowie Zufahrten zu berücksichtigen.

Alle Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

## **6.6 Dach- und Tiefgaragenbegrünung**

### **6.6.1 Dachbegrünung**

Es ist eine Fläche von mindestens 2.800 m<sup>2</sup> auf dem Theatergebäude zu begrünen.

Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Stärke des Dachbegrünungs substrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Eine automatische Bewässerung der Dachbegrünung ist vorzusehen.

Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung aus Kräutern nach der folgenden Liste:

<b>Wissenschaftlicher Name:</b>	<b>Deutscher Name:</b>
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättr. 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

### **6.6.2 Begrünung Nebenanlagen**

Die Dächer von Nebenanlagen, wie z.B. überdachte Fahrradabstellanlagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Die Einsaat erfolgt entsprechend der Regelung unter Ziffer 6.6.1

### **6.6.3 Tiefgaragenbegrünung**

Die Dachfläche der Tiefgarage ist mindestens zu 30 % zu begrünen. Die Stärke des Begrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 50 cm im gesetzten Zustand zu betragen

## **7. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **7.1 Verwendung von Vogelschutzglas (VM 3):**

Bei großen Glasflächen, Durchsichten und Übereckverglasungen ist die Verwendung von Vogelschutzglas erforderlich, deren Markierungen für Vögel sichtbar sind oder die Verwendung von mattiertem, gefärbtem, bedrucktem oder strukturiertem Glas, welche das Vogelschlagrisiko auf ein Minimum reduzieren.

Es sind reflexionsarme Gläser mit einem (Außenreflexionsgrad von max. 15 %) zu verwenden.

## 7.2 Verwendung von Insektenfreundliche Beleuchtung

Verwendung von Beleuchtungseinrichtungen mit verringerter Anlockwirkung auf Insekten für die Straßen, Wege- und Gebäudebeleuchtung (Maßnahme des Umweltbeitrages): Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenverträgliche, staubdichte Beleuchtungseinrichtungen (Natriumdampf-Niederdruck- bzw. -Hochdrucklampen oder LED) einzusetzen. Die Leuchten sind so auszurichten, dass sie gezielt nur die Straßen und Wege, nicht jedoch angrenzende Gehölze oder Grünflächen ausleuchten. Für Masten sind ausschließlich matte, nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Gebäudebeleuchtungen sind auf das für die Sicherheit erforderliche Maß zu reduzieren. Ihre Höhe ist an die standörtlichen Gegebenheiten und Notwendigkeiten unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit anzupassen.

## 8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb des Baubereiches und zur Anpassung an die öffentliche Erschließung zulässig. Davon ausgenommen sind Aufschüttungen auf dem Dach der Tiefgarage zur Anlage von Vegetationsflächen für Begrünungsmaßnahmen gemäß Ziffer 6.4. und 6.6.3.

## 9. Schallschutz

### 9.1 Gewerbe- und Anlagenlärmkontingentierung

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

#### Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
Plangebiet	57	44

Als maßgebliche Orte zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen folgende Immissionsorte ausgewählt:

#### Immissionsorte außerhalb des Betriebsgeländes

IO Nr.	Immissionsort	Nutzung
1	Baumeisterstraße 8a	WB
2	Baumeisterstraße 26	WB
9	Finterstraße 2	MKt*)
10	Ettlinger-Tor-Platz 2	MKt*)
11	Kriegsstraße 5d	WA
12	Kriegsstraße 90	MK
13	Kriegsstraße 96	MK
14	Kriegsstraße 100	MKt*)
15	Meidingerstraße 1	WA
16	Meidingerstraße 9	WA
17	Ettlinger-Tor-Platz 2	MKt*)
18	Wilhelmstraße 1	WB

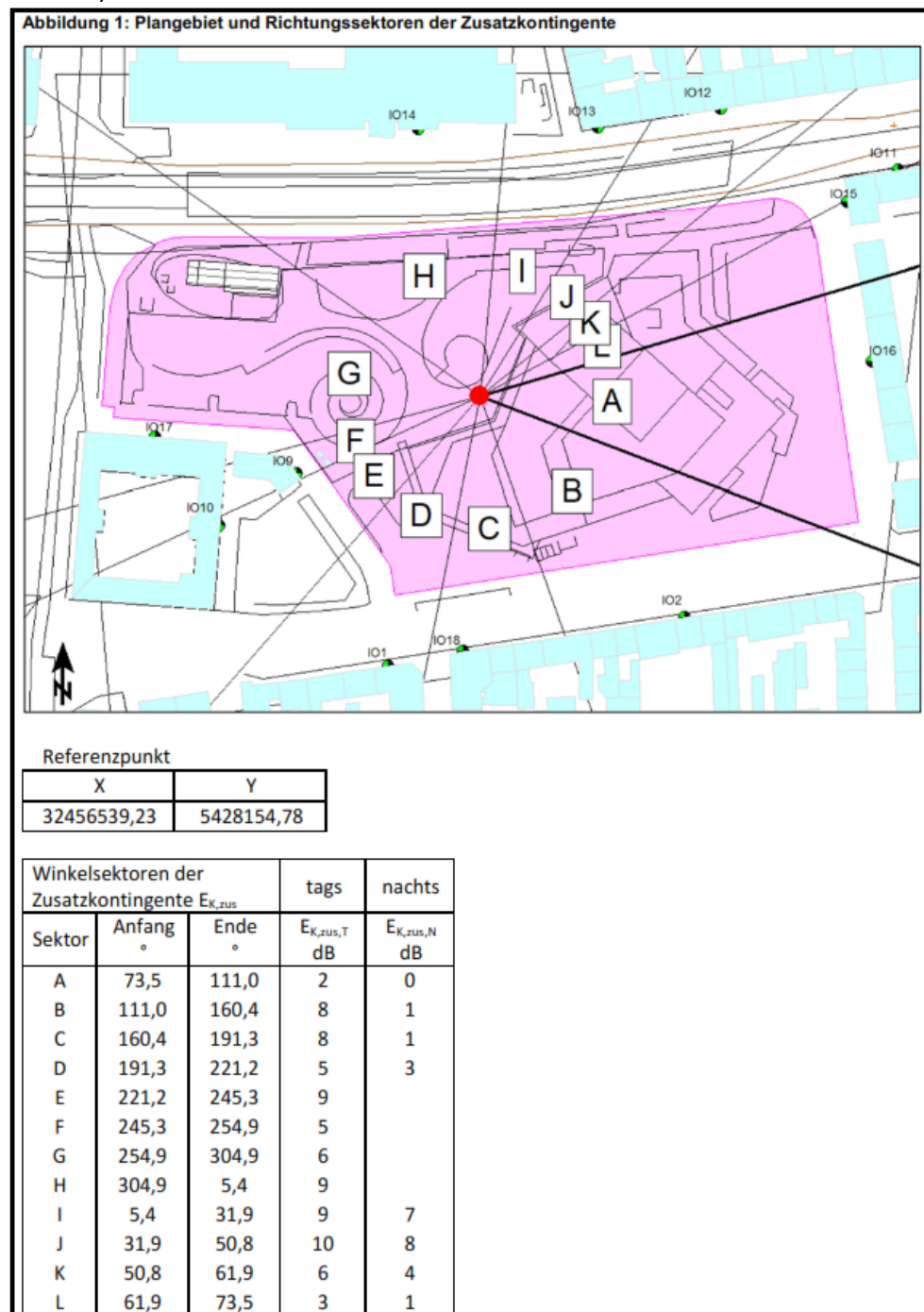
Anmerkung:

\*) Am IO erfolgt nachts keine schutzbedürftige Nutzung. Deshalb unterbleibt dort die Anwendung eines Nacht-Immissionswerts

An IO 18 findet derzeit keine Nutzung im Nachtzeitraum statt. Unter Berücksichtigung der im Richtungssektor angrenzender schutzbedürftiger Bereiche mit Nachtnutzung und einer möglicherweise später auch an Immissionsort IO 18 gegebenen Nachtnutzung wird IO 18 ein Immissionsrichtwert nachts zugeordnet.

Für die Emissionsorte, die in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis L liegen, darf das Emissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen um die nachfolgend dargestellte Zusatz Kontingentierung  $L_{EK, zus}$  erhöht werden.

(Abbildung 1 aus Schalltechnischem Gutachten ISRW, Dr.-Ing. Klapdor GmbH vom 13.04.2020, Seite 10)





Die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadt Karlsruhe Stadtplanungsamt, Lammstraße 7 eingesehen werden.

## 9.2 Stellplätze Meidinger Straße

Auf den Stellplätzen auf dem Betriebsgelände an der Meidinger Straße dürfen nachts im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr keine Fahrzeugbewegungen stattfinden. Dies ist durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen. Maßnahmen können z.B. die Anordnung einer Schrankenanlage oder andere abschließbare Absperungen sein.

Ausgenommen hiervon ist die nächtliche Abfahrt von 3 Stellplätzen durch den Theaterarzt und Brandschutzpersonal.

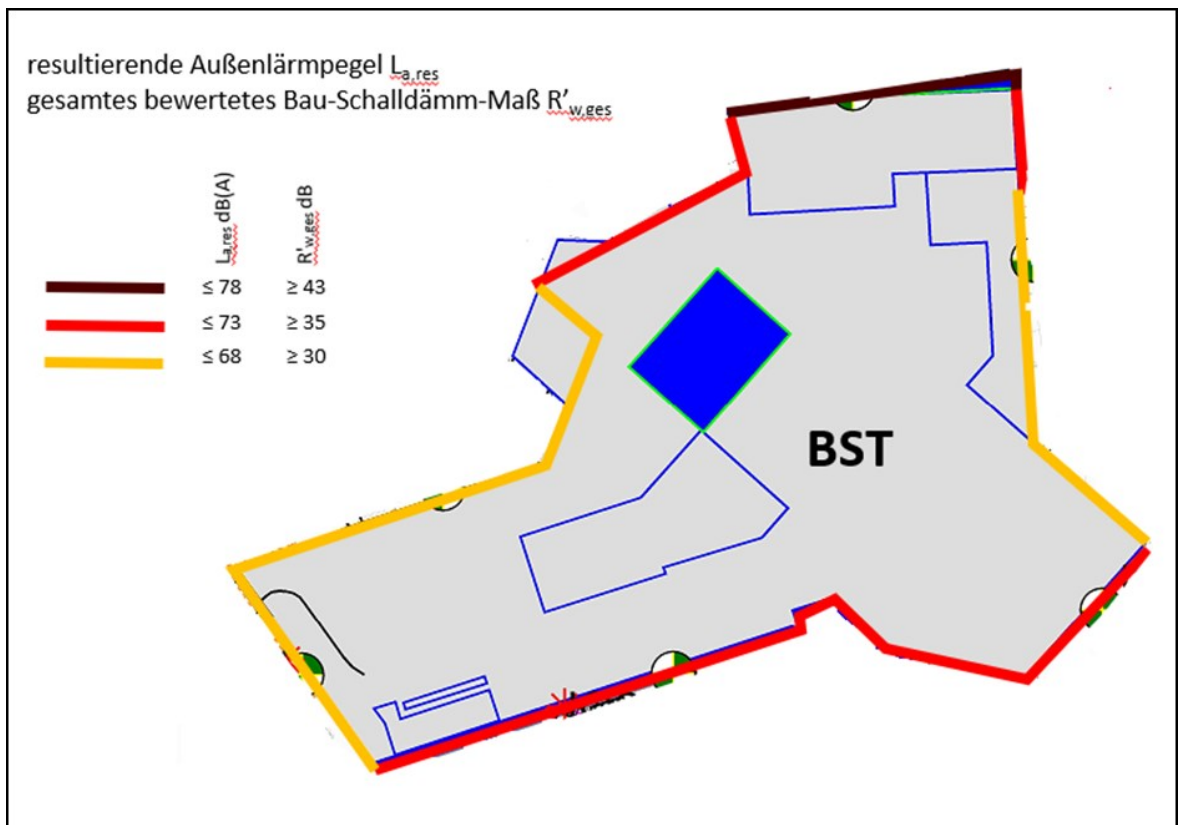
## 9.3 Ladevorgänge nachts

Im Nachtzeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr dürfen keine Liefer- und Ladevorgänge auf dem Betriebsgelände stattfinden.

## 9.4 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zur Sicherstellung des baulichen Schallschutzes am Gebäude sind die ausgewiesenen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  an den Fassaden einzuhalten.

Resultierende Außenlärmpegel und erforderliche gesamte Schalldämm-Maße an den Fassaden des Gebäudes Badisches Staatstheater (Abbildung 1 aus Schalltechnischem Gutachten ISRW, Dr.-Ing. Klapdor GmbH vom 28.10.2020, Kapitel 13.4 Seite 41)



Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6):

**(6)**  $R'_{w'ges} : L_a - K_{Raumart}$

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer

Zulässig sind Dachformen innerhalb der Umrise der Systemschnitte (s. Planzeichnung).

Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind – auch ergänzend zur Dachbegrünung - zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ferner sind sie um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von den Außenwänden 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.

Technische Aufbauten für Lüftung, Fahrstuhl, etc., sind innerhalb der Dachfläche anzuordnen. Sie dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sein.

#### 1.2 Fassaden

Photovoltaik Elemente und Anlagen zur solarthermischen Nutzung können in die Fassaden integriert werden.

### 2. Werbeanlagen und Automaten

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht mit Ausnahme einer LED-Wand an der Fassade des Staatstheaters (Lage S. Planzeichnung), drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

Werbeanlagen sind so zu gestalten, anzubringen und zu unterhalten, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage, mit denen sie verbunden sind, einfügen. Dabei ist auf die hohe gestalterische und städtebauliche Bedeutung des aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Gebäudeentwurfs besonders Rücksicht zu nehmen.

Werbeanlagen für kulturelle Nutzungen sind wie folgt zu gestalten:

1. Werbeanlagen müssen sich in die Gestaltung der Fassade geometrisch regelmäßig einfügen. Sie dürfen die charakteristischen architektonischen Merkmale des Gebäudes nicht überdecken und müssen einen optisch wirksamen Abstand zu diesen haben.
2. Aus mehreren einzelnen Teilen bestehende Werbeanlagen müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein.
3. Werbeanlagen dürfen maximal bis zum oberen Abschluss der Wand angebracht werden.
4. Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig.

Werbeanlagen für gastronomische Nutzungen sind bis zu folgenden Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,60 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup>.

**3. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

**4. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**5. Niederschlagswasser**

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

### **III. Sonstige Festsetzungen**

#### **(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

Der Bebauungsplan Nr. 458 „Baumeisterstraße“, in Kraft getreten am 26.7.1975, wird in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

Karlsruhe, 3. Januar 2019  
Fassung vom 8. April 2021  
Stadtplanungsamt

Heike Dederer