

**Bebauungsplan**  
**„Östlich Woerishofferstraße“**  
**Karlsruhe – Oberreut**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

**Stadt Karlsruhe**

Stadtplanungsamt

Lammstraße 7

76133 Karlsruhe

Telefon: +49 (0) 721 133-6101

Fax: +49 (0) 721 133-6109

[www.karlsruhe.de/bebauungsplanung](http://www.karlsruhe.de/bebauungsplanung)

**pp a | s pesch partner architekten stadtplaner GmbH BDA | SRL**

Mörikestr. 1

70178 Stuttgart

Telefon +49 (0) 711.2200763-10

Fax: +49 (0) 711.2200763-90

[pps@pesch-partner.de](mailto:pps@pesch-partner.de)

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet .....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.	Bauweise .....	5
4.	Überbaubare und nicht unterbaubare Grundstücksflächen .....	6
5.	Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports .....	6
6.	Nebenanlagen .....	6
7.	Pflanzerhaltung und Pflanzgebote .....	7
8.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	15
9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
10	Schallschutz .....	18
11	Geh-/Fahr- und Leitungsrechte .....	20
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>21</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	21
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	21
3.	Unbebaute Flächen .....	21
4.	Einfriedigungen .....	22
5.	Standorte für Abfallbehälter .....	22
6.	Abgrabungen, Aufschüttungen .....	22
7.	Außenantennen .....	22
8.	Niederspannungsfreileitungen .....	22
9.	Niederschlagswasser .....	22
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>23</b>
<b>IV.</b>	<b>Anlage .....</b>	<b>23</b>

## **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. 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 Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Bezugshöhe (BZH) für die Wandhöhe baulicher Anlagen wird durch die Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt.

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem oberen Wandabschluss (Attika).

Die Oberkante von Tiefgaragendächern darf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe um 1,35 m überschreiten.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in die Planzeichnung festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.

### **3. Bauweise**

In allen Baufeldern wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise ist innerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

#### **4. Überbaubare und nicht unterbaubare Grundstücksflächen**

Balkone und Loggien dürfen die Baugrenzen ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 1,80 m überschreiten. Benachbarte Balkone und Loggien können, und sofern sie als gestalterische Einheit wirken, zusammen bis zu 9 m breit sein.

Im Bereich der Pflanzfläche „Gemeinschaftsfläche Innenhof“ (siehe 7.3.2) sind mindestens zwei, räumlich getrennte Teilflächen auszunehmen, die in einer jeweiligen Mindestfläche von 12,00 m<sup>2</sup> nicht unterbaut werden dürfen.

#### **5. Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen und Carports**

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

(Hinweis: Siehe dazu auch 7.3.5, „Stellplatzanlage Baufeld WA 1.1“)

#### **6. Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren oder mit Tiefgaragen unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind allgemein zulässig:

- Kinderspielanlagen
- nicht überdachte Rankgerüste
- Terrassen
- nur im Bereich der Pflanzfläche „Grünflächen WA 1“, außerhalb der Retentionsflächen: Offene, überdachte oder geschlossene Anlagen für Fahrradstellplätze insgesamt bis zu 290 m<sup>2</sup>

Zusätzlich sind im WA 1 in der durch die Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichneten Fläche zulässig:

- Aufstellflächen für Müllbehälter

Im WA 2 sind in der durch die Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichneten Fläche zulässig:

- Gerätelagerräume/-flächen
- Anlagen für Fahrradstellplätze

## **7. Pflanzehaltung und Pflanzgebote**

### **7.1. Pflanzehaltung**

#### **7.1.1 Pflanzbindung Bestandsbäume**

Die durch Planzeichnung mit einem Pflanzehaltungsgebot festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen, fachgerecht zu pflegen.

Abgängige Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig und vollumfänglich durch standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste (siehe „Artenliste 1: Gehölzpflanzungen“, 7.6.1) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu ersetzen.

Innerhalb von Flächen der Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet (WA)" kann der Ersatz abgängiger Bäume auch durch die gemäß Pflanzliste festgesetzten klimaresilienten Baumarten erfolgen. In öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen, sowie in privaten Stellplatzanlagen sind ausschließlich die gemäß Pflanzliste festgesetzten klimaresiliente Laubbäume (1. Ordnung) zu verwenden.

#### **7.1.2 Pflanzbindung Feldhecke**

Die durch Planzeichnung mit einem Pflanzehaltungsgebot festgesetzte, gesetzlich geschützte Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten, zu schützen und fachgerecht zu pflegen.

#### **7.1.3 Pflanzbindung Wiesen- und Ruderalfläche**

In der durch Planzeichnung mit Pflanzehaltungsgebot festgesetzten Fläche in der öffentlichen Grünfläche sind extensiv genutzte Wiesenflächen, ruderale Randstrukturen und randliche Gebüsch- und Gehölzbeständen zu erhalten, zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Bei Umgestaltungsmaßnahmen ist auf die Belange des Artenschutzes zu achten.

#### **7.1.4 Pflanzbindung Brombeergebüsch**

Der durch Planzeichnung mit einem Pflanzehaltungsgebot festgesetzte, flächige Brombeer- und Gebüschbestand in der öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten, zu schützen und fachgerecht zu pflegen.

### **7.2. Pflanzgebote Einzelbäume**

Gemäß Planeintrag ist an den festgesetzten Standorten ein Baum zu pflanzen. Geringe Abweichungen von zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind nur zulässig, um den notwendigen Abstand zu Leitungen, Kanälen, Zufahrten sowie Retentionsanlagen herzustellen.

Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen sind hochstämmige, standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste (siehe „Artenliste 1: Gehölzpflanzungen“, 7.6.1) mit einem Mindeststammumfang von 18 cm (dreifach verpflanzt) zu verwenden. Innerhalb von Flächen der Nutzungsart "Allgemeines

Wohngebiet (WA)" sind auch klimaresiliente Baumarten zulässig. In öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie in privaten Stellplatzanlagen sind ausschließlich klimaresiliente Laubbäume (1.Ordnung) zu verwenden.

### **7.3. Flächige Pflanzgebote**

Durch die Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als flächiges Pflanzgebot ausgewiesen.

#### **7.3.1 Vorgärten**

Die durch Planzeichnung als flächiges Pflanzgebot „Vorgärten“ dargestellten Flächen sind mit Ausnahme von Gebäudezugängen sowie Bereichen für das kurzfristige Abstellen insbesondere von Fahrrädern und Kinderwägen als Vegetationsfläche anzulegen, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

Die ausnahmsweise versiegelte Fläche ist auf 30 % des jeweiligen Vorgartens beschränkt. Die Ausnahme gilt nicht für die Retentionsflächen innerhalb des Pflanzgebotes „Vorgärten“.

Die Flächen sind mit Ausnahme von Retentionsflächen (siehe 7.4.6) mit standortgerechten, überwiegend heimischen Sträuchern (Qualität: Höhe min. 60-100 cm, zweifach verpflanzt) und Laubbäumen der Pflanzliste (siehe „Artenliste 1: Gehölzpflanzungen“, 7.6.1) zu bepflanzen.

Die Breite von Gebäudezugängen wird auf 3 m begrenzt. Beiderseits von Gebäudezugängen ist eine Fläche von 2 m Breite für das kurzfristige Abstellen insbesondere von Fahrrädern und Kinderwägen zulässig. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

#### **7.3.2 Gemeinschaftsfläche Innenhof**

Die durch die Planzeichnung als flächiges Pflanzgebot „Gemeinschaftsfläche Innenhof“ dargestellte Fläche ist mit Ausnahme von Wegen und Spielflächen als Vegetationsfläche anzulegen.

Wege, Spiel- und Freizeiteinrichtungen sind auf max. 40% der Fläche beschränkt. In der Pflanzfläche sind mindestens zwei Laubbäume (Qualität: Hochstamm, 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 18 cm, dreifach verpflanzt) gemäß Pflanzliste (siehe „Artenliste 1: Gehölzpflanzungen“, 7.6.1) zu pflanzen. In der Pflanzfläche sind außerdem mindestens acht Laubbäume (Qualität: Hochstamm, 2.Ordnung, Stammumfang mindestens 18 cm, dreifach verpflanzt) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die begrünbare Fläche ist mit 50% Sträuchern (Qualität: Höhe min. 60-100 cm, zweifach verpflanzt) und 50% Kräuterrasen (Herkunftsregion 6, siehe 7.5.1 Pflanzherkunft) zu begrünen. (Siehe „Überbaubare und nicht unterbaubare Grundstücksflächen“, 4.)

### **7.3.3 Wohnungsgärten**

Die in der Planzeichnung als flächiges Pflanzgebot „Wohnungsgärten“ dargestellten Flächen sind mit Ausnahme von Zugängen, Terrassen und Nebenanlagen als Vegetationsfläche anzulegen, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Die versiegelte Fläche ist auf 50 % der jeweiligen Fläche beschränkt.

Auf mindestens 20% der jeweiligen Flächen sind standortgerechte, überwiegend heimische Sträucher (Qualität: Höhe min. 60-100 cm, zweifach verpflanzt) gemäß Pflanzliste (siehe „Artenliste 1: Gehölzpflanzungen“, 7.6.1) zu pflanzen. Ergänzend sind auch schwachwachsende Obstbäume zulässig.

### **7.3.4 Grünflächen WA 1 und Private Grünfläche**

Die durch Planzeichnung als flächiges Pflanzgebot „Grünflächen WA 1“ dargestellten Flächen sind - mit Ausnahme von Nebenanlagen (Fahrradabstellanlagen) im Baufeld WA 1 - als Vegetationsfläche anzulegen.

Die Flächen sind mit Ausnahme von Retentionsflächen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Qualität: Höhe min. 60-100 cm, zweifach verpflanzt) gemäß Pflanzliste (siehe „Artenliste 1: Gehölzpflanzungen“, 7.6.1) anzulegen. (Siehe ergänzend „Begrünung von Retentionsflächen“, 7.4.6)

### **7.3.5 Stellplatzanlage Baufeld WA 1.1**

In der durch Planzeichnung als Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze dargestellten Fläche am Baufenster WA 1.1 sind mindestens fünf mittelkronige, klimaresiliente Laubbäume (Qualität: Hochstamm, entsprechend der 1. Ordnung, Stammumfang mindestens 18 cm, dreifach verpflanzt) gemäß Pflanzliste (siehe „Artenliste 1: Gehölzpflanzungen“, 7.6.1) zu pflanzen.

### **7.3.6 Feldhecke (Ausgleich)**

Die durch Planzeichnung als flächiges Pflanzgebot dargestellten Flächen sind als Feldhecke anzulegen.

Es sind standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume bis max. 2. Ordnung zu pflanzen. Die Artenzusammensetzung ist an der schon bestehenden Feldhecke zu orientieren.

### **7.3.7 Straßenrandbereich**

Die durch Planzeichnung als flächiges Pflanzgebot „Straßenrandbereich“ dargestellte Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Es ist Saatgut der Herkunftsregion 6 (siehe 7.5.1 Pflanzherkunft) zu verwenden. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind unzulässig.

## **7.4. Sonstige Begrünungen und Bepflanzungen**

### **7.4.1 Pflanzflächen für Einzelbäume in Verkehrs- und Erschließungsflächen**

Für Bäume in öffentlichen Verkehrsflächen und Bäume in befestigten Flächen privater Grundstücksflächen (z.B. Stellplatzanlagen) sind offene Baumscheiben von mind. 24m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 36 m<sup>3</sup> je Baum bei mindestens 1,5 m Tiefe zu betragen. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn er aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. 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, Bauweisen und Substrate“ in der jeweils aktuellen Fassung <sup>1</sup> 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.

### **7.4.2 Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragen**

Die Gemeinschaftsfläche und die Wohnungsgärten im Innenhof des Baufeldes WA 2 sind gemäß 7.3.2 „Gemeinschaftsfläche Innenhof“ sowie 7.3.3 „Wohnungsgärten“ als Vegetationsflächen anzulegen. Alle nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen sind zu überdecken und entweder als Wege, Aufenthaltsflächen, Fahrradabstellanlagen, Feuerwehrzufahrten und Rettungsflächen zu befestigen oder zu begrünen. In den Pflanzflächen „Wohnungsgärten“ und „Gemeinschaftsfläche Innenhof“ sind mindestens die oberen 0,30 m aus Oberbodenmaterial (Qualität: Steinfrei, kulturfähig, unbelastet) herzustellen. In der Pflanzfläche „Gemeinschaftsfläche Innenhof“ sind darüber hinaus die Bereiche für Anpflanzungen von Sträuchern mit einem Erdaufbau von mindestens 0,70 m und die Bereiche für die Anpflanzung von Bäumen mit einem Erdaufbau von mindestens 1,20 m Bodenmaterial (Qualität: Steinfrei, kulturfähig, unbelastet) herzustellen.

Falls Bodenmaterial aus der derzeitig un bebauten Grünfläche im Geltungsbereich zur Herstellung der Pflanzflächen „Wohnungsgärten“ und „Gemeinschaftsfläche Innenhof“ verwendet werden soll, muss durch bodenschutzrechtliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass es sich um unbedenkliches Bodenmaterial handelt. Die Untersuchungen sind im Rahmen des Bodenmanagementkonzepts vorab mit der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, abzustimmen.

### **7.4.3 Begrünung der Lärmschutzanlage**

In der durch Planzeichnung als „Schallschutzmaßnahme“ dargestellten Fläche sind Lärmschutzwälle bzw. die vertikalen Flächen an Lärmschutzwänden beiderseits zu begrünen und Wälle als extensive Wiesenfläche anzulegen.

<sup>1</sup>

Einzusehen im Stadtplanungsamt Karlsruhe, Lammstraße 7, 76133 Karlsruhe

Der Schallschutzanlage zugeordnet sind mindestens 615 m<sup>2</sup> mit standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste (siehe „Artenliste 1: Gehölzpflanzungen“, 7.6.1) zu bepflanzen. Eine Zuordnung ist gegeben, wenn die Strauchpflanzungen auf der Lärmschutzanlage selbst oder im nördlich unmittelbar angrenzenden Bereich mit Aufschüttungen, die der Verbesserung der Pflege der bepflanzten Lärmschutzanlage dienen, ausgeführt werden.

Die oberste Schicht der zu bepflanzen Flächen eines Lärmschutzwalls bzw. die oberste Schicht der zu bepflanzen Flächen neben Lärmschutzwänden ist mit mindestens 0,20 m Oberbodenmaterial (Qualität: Humushaltig, steinfrei, kulturfähig, unbelastet) abzudecken.

Des Weiteren sind Lärmschutzwände oder Gabionenwände zum Lärmschutz mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (siehe „Artenliste 3: Rank- und Kletterpflanzen“, 7.6.3)

#### **7.4.4 Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind auf mindestens 80% der Gebäudegrundflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen.

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.

Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten. Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen der Dächer sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm zu betragen. Die Einsaat ist mit einer Mischung (60:40) aus Kräutern und Gräsern gemäß Pflanzliste (siehe „Artenliste 2: Dachbegrünung“, 7.6.2) vorzunehmen.

#### **7.4.5 Begrünung von Nebenanlagen**

Fahrradabstellanlagen, permanente Müllsammelanlagen sowie Gerätelagerräume/-flächen sind vollständig mit Kletter- und Rankpflanzen gemäß Pflanzliste (siehe „Artenliste 3: Rank- und Kletterpflanzen“, 7.6.3) zu begrünen.

#### **7.4.6 Begrünung von Retentionsflächen**

Retentionsflächen sind mit Kräuterrasen (Herkunftsregion 6, siehe 7.5.1 Pflanzherkunft) zu begrünen.

## **7.5. Bestimmungen bei Neu- und Ersatzpflanzungen**

### **7.5.1 Pflanzherkunft**

Bei Ersatz- und Neupflanzungen in privaten und öffentlichen Flächen sind standortgerechte Arten zu wählen, die die örtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) berücksichtigen. Es ist Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (Herkunftsregion 6) zu verwenden.

### **7.5.2 Pflanzstandorte**

Im Bereich von Kabeltrassen, Mulden und Rigolen ist ein Abstand von 2,50 m zwischen Stamm und Rohraußenwand einzuhalten.

Im Bereich von Abwasserkanälen ist ein Abstand von 3,50 m zwischen Stamm und Rohraußenwand einzuhalten. Der Eingriff durch Wurzelwerk in die Leitungszone ist auszuschließen. Auf Bäume mit starkem Seitenwurzelnwuchs ist entlang von Leitungstrassen zu verzichten oder die Leitungszone ist durch Wurzelschutzfolie zu sichern.

### **7.5.3 Durchführungs- und Ersatzzeitraum**

Alle Pflanzungen sind spätestens in der an die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode (November bis März) durchzuführen. Die zu pflanzenden Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Grünstrukturen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig und vollumfänglich zu ersetzen.

## 7.6. Pflanzliste

### 7.6.1 Artenliste 1: Gehölzpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name	Besonderheiten		
<b>Gebietsheimische Bäume 1. Ordnung:</b>				
<b>Höhe über 15 m</b>				
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	Insektenweide		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Insektenweide	H/S	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	Früchte		
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	Früchte		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	Früchte		
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	Insektenweide		
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme			
<b>Klimaresiliente Bäume/ Sorten 1. Ordnung: Höhe über 15 m</b>				
<i>Acer platanoides Cleveland</i>	Spitzahorn „Cleveland“			
<i>Tilia cordata Greenspire</i>	Winter-Linde „Greenspire“			
<i>Tilia cordata Roelvo</i>	Winter-Linde „Roelvo“			
<b>Bäume 2. Ordnung: Höhe 10 bis 15 m</b>				
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Insektenweide	H	
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel			
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	Insekten/Vögel/Blüten		
<b>Klimaresiliente Bäume/ Sorten 2. Ordnung: Höhe 10 bis 15 m</b>				
<i>Acer campestre Elsrijk</i>	Feldahorn „Elsrijk“			
<i>Fraxinus ornus</i>	Schmuck-Esche			
<i>Malus tschonoskii</i>	Woll-Apfelbaum			
<i>Prunus avium Plena</i>	Vogel-Kirsche „Plena“			
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Maulbeere			
<b>Sträucher: Höhe 5 bis 10 m</b>				
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	Insekten/Vögel/Blüten	H	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	Früchte	H	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	Insekten/Vögel/Blüten	H	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	"	H	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	Insekten/Vögel	H	x
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	"		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	Insekten	S	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Insekten/Vögel	H	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Insekten/Vögel/Früchte	H	
<b>Sträucher: Höhe 2 bis 5 m</b>				
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	Insekten/Vögel	H	x
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Insekten/Vögel, Blüten		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	Insekten		
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	Insekten		

\*Die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete sind zu berücksichtigen.

H: Heckenpflanzung; S: Schattenverträglich; x: Giftwirkung

### 7.6.2 Artenliste 2: Dachbegrünung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<b>Kräuter (Anteil 60%)</b>	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus armeria	Büschelnelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Gemeiner Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium. obsc.	Gewöhnliches 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	Taubenkropf-Leimkraut
Thymus pulegioides	Feld-Thymian
<b>Gräser (Anteil 40%)</b>	
Briza media	Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca guestfalica	Harter Schafschwingel

### 7.6.3 Artenliste 3: Rank- und Kletterpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name	Blüte	Höhe			
Actinidia chinensis	Kiwi	weiß, VI	3 - 5 m			
Akebia quinata	Akebie	violettbraun, rosa, V	3 - 5 m			
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe	violettblau, V-VII	2 m			
Clematis-Hybriden	z.B. (Anemonenwaldrebe)	nach Sorte	3 - 8 m			
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	weiß, VII-X	10 m	♦		
Euonymus fortunei var. vegetus	Kletternder Spindelbaum	grün-gelb, V	2 - 3 m			
Humulus lupulus	Hopfen					
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	weiß, VII	5 - 7 m		*	
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	gelb, XII-IV	3 - 5 m			
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	gelb-rötlich, VI-VII	3 - 5 m	♦		
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber	Gelb-weiß, V-VI	3 - 5 m	♦		x
Partenocissus quinquefolia	Wilder Wein	weiß, VII-VIII	15 m		*	
Partenocissus tricuspidata	Wilder Wein	gelb-grün, VI-VII	12 m			
Rosa Hybriden	Kletterrosen	nach Sorte	3 - 4 m			

X = Giftwirkung; ♦ = heimische Pflanze; \* = mit Haftwurzeln kletternd

## **8. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

### **8.1. Ausgleichsmaßnahme Waldgestaltung im FFH -Gebiet „Hardtwald zwischen Karlsruhe und Muggensturm“**

In der durch Planzeichnung dargestellten städtischen Fläche im Distrikt Hardt (Flurstück 22703) ist in eine lebensraumtypische Baumartenzusammensetzung des Hainsimsen-Buchenwald ohne nennenswerten Neophytenanteil herzustellen. Die dazu erforderlichen Maßnahmen sind:

- Beseitigung von *Prunus serotina* und *Solidago canadensis* (5 Mal in 10 Jahren)
- Pflanzung von Eichentrupps und größeren Eichengruppen auf 5000 qm (mit Wildschutzmaßnahmen)
- Mischwuchsregulierung zu Gunsten lebensraumtypischer Baumarten (Eiche, Hainbuche, Buche, Birke)
- Möglichst langfristige Erhaltung von Alteichen

### **8.2. Zuordnung**

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden zum naturschutzrechtlichen Ausgleich, entsprechend dem prozentualen Anteil an den Gesamtflächen im Geltungsbereich, sowohl den privaten wie auch den öffentlichen Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. (siehe Umweltbericht).

## **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **9.1 Artenschutz**

#### **9.1.1 Prüfung vor Bau-, Rückbau- oder Rodungsarbeiten**

Vor Bau-, Rückbau- oder Rodungsmaßnahmen sind Flächen, Gebäude und Gehölze durch einen Fachgutachter der ökologischen Baubegleitung auf Besatz durch Tiere (insbesondere besonders und streng geschützten Arten) zu überprüfen.

#### **9.1.2 Jahreszeitliche Begrenzung von Rodung und Rückbau**

Bau-, Rückbau und Rodungsmaßnahmen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln betreffen, sind zwischen 1. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten) durchzuführen.

Bau-, Rückbau und Rodungsmaßnahmen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen betreffen, sind zwischen 1. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Fortpflanzungs- und Wochenstubenzeit) durchzuführen.

#### **9.1.3 Schutz der Eidechsenpopulation**

Zur Vermeidung einer Einwanderung von Eidechsen in Baustellen und zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung von Eidechsen in Baustellen, ist rechtzeitig vor Baumaßnahmen ein Schutzzaun gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben zu errichten. Der Verlauf der zu errichtenden Folienschutzzäune ist durch die ökologische Baubegleitung zu konkretisieren. Vor baulichen Maßnahmen sind

Eidechsen in Eingriffsbereichen abzufangen und in angrenzende Bereiche (z.B. auf Flächen entlang der Bahnlinie) umzusiedeln. Die Umsiedlung ist vor Beginn der baulichen Arbeiten, jedoch nur während der Aktivzeit der Eidechsen zwischen 1. März und 30. April sowie zwischen 1. August und 30. September durchzuführen. Der Abfang von Eidechsen ist von einer herpetologischen Fachkraft durchzuführen und mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Die durch Planzeichnung als „Schallschutzmaßnahme“ gekennzeichnete Fläche ist vor Errichtung der Lärmschutzanlage zu roden. Die Fläche ist anschließend großflächig mit dunkler Folie abzudecken, um einen Aufenthalt von Eidechsen auf der Fläche während Bauarbeiten zu verhindern. Vor der Baumaßnahme ist die Fläche auf Eidechsenbesatz zu prüfen, ggf. vorhandene Tiere abzufangen und umzusiedeln. Die Vorgehensweise ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

#### **9.1.4 Erhalt und Schaffung von eidechsenfreundlichen Habitatstrukturen**

Es sind eidechsenfreundliche Maßnahmen zum Erhalt und zur Schaffung von eidechsenfreundlichen Habitatstrukturen durchzuführen.

Die bestehende Steinsitzecke in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen als Eidechsenhabitat zu erhalten.

Die durch die Planzeichnung als „Feldhecke (Bestand)“ und „Wiesen- und Ruderalfläche“ gekennzeichneten Flächen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen als Eidechsenhabitat zu erhalten und zu gestalten.

Die durch die Planzeichnung als „Schallschutzmaßnahme“ und „Feldhecke (Ausgleich)“ gekennzeichneten Flächen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen als Eidechsenhabitat zu gestalten.

Im Falle der Errichtung der Lärmschutzanlage als Wand, ist die Durchgängigkeit der Lärmschutzwand für Eidechsen und weitere Tierarten (z.B. Kleinsäuger) durch Öffnungen zu gewährleisten. Eine Ausgestaltung der Lärmschutzanlage mit Gabionen die keine Barriere für Eidechsen und weitere Tierarten (z.B. Kleinsäuger) darstellen, ist zulässig.

#### **9.1.5 Nisthilfen für Vögel**

Nach Abriss der Bestandsgebäude sind 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter (insbesondere Star und Haussperling) in umliegenden Gehölzbeständen anzubringen und während der Bauphase zu pflegen. Die Nisthilfen sind bis 1 Jahr nach Fertigstellung der neuen Gebäude im Plangebiet zu kontrollieren und zu leeren.

Mit Errichtung der neuen Gebäude im Plangebiet sind pro Gebäude jeweils 4 Nisthöhlen und 1 Nisthalbhöhle an den Gebäuden, umliegenden Bäumen und Nebenanlagen anzubringen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu sichern. Einbausteine in die Fassade sind zulässig.

### **9.1.6 Ersatzquartiere für Gebäudefleddermäuse**

Mit Errichtung der neuen Gebäude im Plangebiet ist pro Gebäude jeweils 1 Ersatzquartier an den Gebäuden anzubringen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu sichern. Einbaukästen in die Fassade sind zulässig.

### **9.1.7 Tierfreundliche Außenbeleuchtung**

In Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen, die einen niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich aufweisen. Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung der Straßen- und Verkehrsflächen wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten). Es ist ein vollständig gekapseltes Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden.

## **9.2 Schutz von Wasser und Boden**

### **9.2.1 Bodenbewegungen**

Aufgrund der zu erwartenden Bodenbewegungen auf dem Plangelände (Aushub Tiefgarage, Schüttung Lärmschutzwall, Umlagerung von Bodenmaterial, etc.) ist im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept vorzulegen und mit dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Belastetes Aushubmaterial ist fachgerecht zu entsorgen. Mutterboden ist - soweit möglich - vor Ort wiederzuverwenden (z.B. im Lärmschutzwall), fachgerecht zwischenzulagern, in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Verschwendung zu schützen.

### **9.2.2 Vermeidung von Bodenverdichtung während der Bauphase**

Während der Bauphase ist zur Vermeidung von Bodenverdichtung außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen zulässig.

Baustellenverkehr ist auf bereits befestigte Wege oder auf Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, zu begrenzen. Gleiches gilt für Baustelleneinrichtungen. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme tiefgründig zu lockern.

### **9.2.3 Schutz vor Schadstoffeintrag in Grundwasser und Boden**

In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen, Baustellenabwässer sind fachgerecht aufzufangen und zu entsorgen.

Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnte, ist beim der Stadt Karlsruhe, Untere Wasserbehörde, rechtzeitig anzuzeigen. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebiets „Kastenwört“ ist zu beachten. Während der Bauphase ist der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in Boden und Grundwasser zu verhindern. In Bereichen in denen Niederschlagswasser gezielt versickert wird, ist die Schadstofffreiheit des Untergrundes durch eine Sohlbeprobung analytisch nachzuweisen, ggf. ist ein Bodenaustausch erforderlich. (Siehe Hinweise)

#### **9.2.4 Umweltbaubegleitung**

Sämtliche arten-, boden-, grundwasser- und naturschutzrechtlichen Belange sind während der Bauzeit durch eine Umweltbaubegleitung zu überwachen und abschließend zu dokumentieren.

### **10 Schallschutz**

#### **10.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

##### **Schallschutzmaßnahme: Lärmschutzwand/-wand Bahngleise**

Innerhalb der durch Planzeichnung festgesetzten Fläche „Schallschutzmaßnahme“ ist eine beidseitig hochabsorbierende Lärmschutzanlage (Wand/Wall) von 3,50 m Höhe über Gelände zu errichten.

Die Lärmschutzanlage ist auf der ganzen Länge durchgängig zu errichten, dauerhafte Öffnungen im Bereich der Lärmschutzanlage sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Notfalldurchgänge zu Bahnstrecke und – im Falle einer Lärmschutzwand – bodennahe Durchlässe für Eidechsen und Kleinsäuger zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann auf der bahnzugewandten Seite ein bis zu 2,00 m breiter Pflweg angelegt werden. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

#### **10.2 Grundrissorientierung**

##### **10.2.1 Schallschutzmaßnahme (Anlagenlärm) Grundrissorientierung**

Aufenthalts- und Schlafräume sollen zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes ausgebildet werden.

An den durch Planzeichnung als Schallschutzmaßnahme Anlagenlärm festgesetzten Fassaden der Baufelder WA 1.1, WA 2.3A, WA 2.3B sowie WA 3.1A und WA 3.1B sind offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Juli 2016 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) <sup>1</sup> nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie nicht offenbare Loggien bzw. Wintergärten oder Prallscheiben vorgesehen werden.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen muss erreicht werden, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraumes dauerhaft Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von weniger als 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vorliegen und die Belüftung ausreichend gewährleistet sind.

<sup>1</sup>

Einzusehen im Stadtplanungsamt Karlsruhe, Lammstraße 7, 76133 Karlsruhe

### **10.2.2 Schallschutzmaßnahme (Verkehrslärm) Grundrissorientierung 2**

Aufenthalts- und Schlafräume sollen zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes ausgebildet werden.

An den durch Planzeichnung als Schallschutzmaßnahme Verkehrslärm festgesetzten Fassaden des Baufelds WA 2.2A, WA 2.2B, WA 2.3A und WA 3.1A sind offenbare Fenster von Wohnräumen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten oder Prallscheiben vorgesehen werden.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen muss erreicht werden, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraumes dauerhaft Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen und die Belüftung ausreichend gewährleistet sind. Sofern fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass an den gekennzeichneten Fassaden der Beurteilungspegel von 60 dB(A) nachts durch Verkehrslärm nicht überschritten wird, kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

### **10.2.3 Schallschutzmaßnahme (Sportlärm) Grundrissorientierung 3**

Im Falle der Wohnnutzung sollen Aufenthalts- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes ausgebildet werden.

An den durch Planzeichnung als Schallschutzmaßnahme Sportlärm festgesetzten Fassaden des Baufelds WA 3.1A sind im Falle der Wohnnutzung offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten oder Prallscheiben vorgesehen werden.

Durch die Umsetzung der Maßnahmen muss erreicht werden, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraumes dauerhaft Beurteilungspegel durch Sportlärm von weniger als 55 dB(A) tags vorliegen und die Belüftung ausreichend gewährleistet sind.

## **10.3 Weitere Schallschutzmaßnahmen**

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den im Beiplan (siehe Anlage 1) bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5) auszubilden.

Außenwohnbereiche sind nur auf der lärmabgewandten Seite im Bereich den Wohnungsgärten zulässig, oder wenn durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. Wintergarten oder verglaste Loggien eine Belastung über 59 dB (A) tags ausgeschlossen werden kann.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017) vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den festgelegten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als im Beiplan (Anlagen 1) dokumentiert.

#### **10.4 Belüftung von Schlafräumen**

Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets ist durch entsprechende Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen eingehalten werden kann. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der fachgutachterliche Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) im Nachtzeitraum eingehalten ist.

#### **10.5 Baureihenfolge**

Gebäude in den Baufeldern WA 2.1A und WA 2.1B sind gleichzeitig oder nach den Baufeldern WA 2.2A, WA 2.2B, WA 2.3A und WA 2.3B zu errichten. Die Baufelder WA 2.2A, WA 2.2B, WA 2.3A und WA 2.3B sind gleichzeitig zu errichten. Gebäude in den Baufeldern WA 3.1A und WA 3.1B sind gleichzeitig zu errichten.

#### **11 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte**

Die durch die Planzeichnung in den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße sowie Fuß- und Radweg) festgesetzten Leitungsrechte „L1“ werden zugunsten der Grundstückseigentümer des Baufeldes WA 2 festgesetzt.

Die durch die Planzeichnung entlang der Woerishofferstraße in den privaten Grundstücksflächen WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Leitungsrechte „L2“ werden zugunsten der Versorgungsbetriebe (Leitungsbetreiber) festgesetzt.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Dachformen sind ausschließlich als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von maximal 5 Grad zulässig. Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigt werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe (WH) darf ausschließlich durch untergeordnete Bauteile für technisch erforderliche Anlagen der Gebäudenutzung oder das zusätzlich notwendige Maß einer erhöhten Substratschicht überschritten werden. Dachaufbauten sind ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig, in Ausnahmen bis zu 1,50 m. Dachaufbauten sind ausschließlich in einem Mindestabstand von 1,50 m zur jeweiligen Dachaußenkante 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 max. 0,30 m Höhe und Breite sowie 0,15 m Tiefe, die Gesamtlänge ist auf maximal 3,00 m begrenzt.
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 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 nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

### **3. Unbebaute Flächen**

Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme erforderlicher Zugänge, Zufahrten, Wege, Fahrradabstellanlagen, Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Rettungsflächen sowie der Stellplätze als Vegetationsfläche mit Rasenansaat (autochthone Saatgutmischung, Herkunftsregion 6 (siehe 7.5.1 Pflanzherkunft) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen, dazu gehören insbesondere Zugänge, Zufahrten, Wege, Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Rettungsflächen sowie öffentliche und private Stellplätze und ihre Zufahrten. Für die Begrünung von Rasenfugen ist eine autochthone Saatgutmischung aus der Herkunftsregion 6 (siehe 7.5.1 Pflanzherkunft) zu verwenden.

#### **4. Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur als Gehölze, Hecken oder Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig.

#### **5. Standorte für Abfallbehälter**

Dauerhafte Standorte für Abfallbehälter sind in Gebäude bzw. Nebenanlagen zu integrieren, die oberirdische Aufstellung von Abfallbehältern ist lediglich zur Abholung zulässig.

#### **6. Abgrabungen, Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Herstellung von barrierefreien Gebäudezugängen und Retentionsflächen, für die Modellierungen von Kinderspielflächen und Lärmschutzanlagen oder für die Überdeckung von Tiefgaragen zulässig.

Aufschüttungen für Lärmschutzanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig. Auch unmittelbar an die Lärmschutzanlage nördlich angrenzend sind bis zu einer Tiefe von 4,00 m Aufschüttungen zulässig, die der Verbesserung der Pflege der bepflanzten Lärmschutzanlage dienen.

#### **7. Außenantennen**

Je Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage/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 – in den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden.

Davon ausgenommen wird ausschließlich das Baufeld WA 2.1A+B: Das Niederschlagswasser des Baufeldes 2.1A+B wird teilweise in den Regenwasserkanal in der Woerishofferstraße eingeleitet.

Neben Versickerungsmulden sind auch Zisternen mit anschließender Versickerung, Mulden-Rigolen oder Rigolen nach Vorbehandlung in einer bauaufsichtlich zugelassenen Anlage sowie andere Anlagen bauaufsichtlicher Zulassung zur gedrosselten Weitergabe von Niederschlagswasser (z.B. Retentionsdächer) zulässig.

Versickerungsmulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Kräuterrasendecke (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 7.4.6 Begrünung von Retentionsflächen) aufweisen. Die Durchlässigkeit der vorliegenden

Bodenschichten und ein ausreichender Abstand der Muldensohle zum Grundwasser sind sicherzustellen. Eine Unterbauung von Retentionsflächen ist unzulässig.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

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

Die Bebauungspläne „Oberreut-Feldlage III“ (Nr. 653), in Kraft getreten am 28.06.1991, sowie der Bebauungsplan „Großoberfeld“ (Nr. 645), in Kraft getreten am 17.11.1989, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

### **IV. Anlage**

Anlage 1: Beiplan „Maßgebliche Außenlärmpegel DIN 4109“, Anhang 6.2b des Gutachtens 10809-04 „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Einwirkungen und Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet Quartier Woerishofferstraße“ (Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, 12.10.2020)

Karlsruhe, den 19. Oktober 2018  
Fassung vom 19. März 2021  
Stadtplanungsamt



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

**Anlage 1:** „Maßgebliche Außenlärmpegel DIN 4109“, Anhang 6.2b des Gutachtens 10809-04 „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Einwirkungen und Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet Quartier Woerishofferstraße“ (Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, 12.10.2020)

