

Bebauungsplan „Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße – Am Festplatz“, Karlsruhe - Südweststadt

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

– Entwurf –

Planverfasser:

**J E S T A E D T
+ P A R T N E R**

Büro für Raum- und Umweltplanung
55130 Mainz • Göttelmannstr. 13B

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
4.	Bauweise	4
5.	Stellplätze und Garagen	4
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung.....	4
6.1	Pflanzgebote.....	4
6.2	Anforderungen an Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen	4
6.3	Pflanzehaltung.....	5
6.4	Dachbegrünung	5
6.5	Fassadenbegrünung.....	5
7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
7.1	Fassaden- und Außenbeleuchtung.....	6
7.2	Verringerung von Vogelschlag.....	6
7.3	Rodung von Gehölzen	6
7.4	Bauzeitregelung für Abriss- und Rückbauarbeiten der Dachbereiche	6
8.	Schallschutz.....	7
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	9
1.	Dächer	9
2.	Nebenanlagen	9
3.	Einfriedungen.....	9
4.	Werbeanlagen und Automaten	9
5.	Unbebaute Flächen	10
6.	Abfallbehälterstandplätze	10
7.	Niederspannungsfreileitungen	10
8.	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

Sondergebiet „Büro- und Verwaltungszentrum“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen für Verwaltungen und Büronutzungen.

Zulässig sind

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern diese Nutzungen gegenüber der Büro- und Verwaltungsnutzung in ihrer Geschossfläche untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Wandhöhen festgesetzt. Dabei gilt als Wandhöhe das Maß zwischen dem Höhenbezugspunkt (Fertigfußboden Erdgeschoss - OK FFB 115,50 Meter ü. NHN) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit dem oberen Abschluss der Wand (Oberkante der Attika).

Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen durch technische Dachaufbauten um maximal 3,0 Meter ist zulässig. Bezugspunkt für die zulässige Überschreitung ist der obere Abschluss der Wand (Oberkante der Attika). Hiervon ausgenommen sind Blitzschutz- und Antennenanlagen. Eine Überschreitung der Wandhöhe entlang der festgesetzten Baugrenze zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „WH 1“ und „WH 3“ im Bereich „WH 1“ bis zu einer Tiefe von 5,0 Metern ist nicht zulässig. Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Tiefe von 1,0 Meter nicht zulässig.

Im Bereich von „WH 1“ entlang der festgesetzten Baugrenze zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „WH 1“ und „WH 3“ gilt für auskragende Fassadenteile (zum Beispiel Doppelfassade) von baulichen Anlagen im Bereich von „WH 3“ auf der gesamten Breite und bis zu einer Tiefe von 1,0 Metern die für „WH 3“ festgesetzte Wandhöhe.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Baugrenze zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „WH 1“ und „WH 3“ kann von auskragende Fassadenteilen (zum Beispiel Doppelfassade) von baulichen Anlagen im Bereich von „WH 3“ auf der gesamten Breite und bis zu einer Tiefe von 1,0 Meter überschritten werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (zum Beispiel Einbringungsöffnungen für technische Anlagen, Lagerflächen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

4. Bauweise

Abweichende Bauweise

Innerhalb der durch Baugrenzen und einer Baulinie festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können Gebäude ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

An die Baugrenze zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „WH 1“ und „WH 3“ muss beidseitig bis zur gemäß Ziffer 2 festgesetzten Wandhöhe für „WH 1“ herangebaut werden.

5. Stellplätze und Garagen

Tiefgaragen sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zulässig.

Die Tiefgaragenzufahrt und -abfahrt für Kfz ist nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs zulässig.

6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

6.1 Pflanzgebote

Die gemäß Planeintrag festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind mit einem Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1 m Höhe als hochstämmige, standortgerechte und möglichst heimische Laubbäume 1., 2. oder 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Es sind Baumpflanzungen als Solitäre zulässig. Bei der Pflanzung von Solitären gilt eine Mindestpflanzhöhe von 200 cm – 250 cm.

Die Baumpflanzungen sind fachgerecht zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Anforderungen an Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen

Für Straßenbäume und Bäume auf befestigten Flächen sind offene Baumscheiben von mind. 24 m² Größe vorzusehen. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 36 m³ 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 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 Anfahrschutz erhalten.

6.3 Pflanzehaltung

Die gemäß Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.4 Dachbegrünung

Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „WH1“ sind zu mindestens 68 Prozent (mindestens extensiv) zu begrünen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft fachgerecht zu erhalten und zu pflegen.

Die Bepflanzung der Extensivbegrünung hat mit einer artenreichen Kräuter-Mischung in naturraumtypischer Zusammensetzung zu erfolgen. Die für die Stadt Karlsruhe abgestimmte Liste kann den Hinweisen entnommen werden.

Die Kombination von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung mit der extensiven Dachbegrünung ist zulässig. Die Anlagen sind so anzubringen, dass die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

Bei intensiven Dachbegrünungen hat die Stärke der Vegetationstragschicht oberhalb einer Drän- und Filterschicht in gesetztem Zustand mindestens

- 30 cm für Rasen und Bodendecker,
- 80 cm für Sträucher und Bäume 3. Ordnung
- 100 cm für Bäume 2. Ordnung zu betragen.

6.5 Fassadenbegrünung

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „WH 1“ sind Fassadenbereiche mit mehr als 80 m² zusammenhängender und fensterloser Wandfläche flächig mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten und kann fassadengebunden oder bodengebunden ausgeführt werden. Die Fassadenbegrünung mit Hilfe eines Rankgerüsts vor der Fassade ist zulässig.

Fassadenflächen mit integrierten Photovoltaikmodulen sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Fassaden- und Außenbeleuchtung

Bei allen Beleuchtungsanlagen an der Fassade sowie bei den neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen rund um die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze des neuen Gebäudekomplexes ist durch Ausrichtung und Abschirmung der größtmögliche Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche zu fokussieren und nicht in die Umwelt zu emittieren. Die Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden. Bei der Beleuchtung des Freiraums ist die Lichtpunkthöhe entsprechend der räumlichen Anforderungen möglichst niedrig zu wählen. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 21 NatSchG BW. Zur Fassadenbeleuchtung zählen Strahler, die die Fassade anstrahlen sowie alle selbstleuchtenden oder indirekten Lichtquellen an der Fassade.

Hinsichtlich der nächtlichen Lichtquellen wird zum Schutz von Insekten die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) nach derzeitigem wissenschaftlichen Erkenntnisstand der allgemein anerkannten Regeln der Technik gefordert. Dies bedeutet eine maximale Lichtfarbe von 3.000 Kelvin mit möglichst geringen Blauanteilen, staubgeschützte Leuchtgehäuse gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten und niedrige Oberflächentemperaturen der Leuchtgehäuse (maximal 40°C).

7.2 Verringerung von Vogelschlag

Es sind Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln an außenliegenden Glasflächen der Gebäude zu treffen, indem gestalterische Elemente so gegliedert werden, dass sie hochwirksam gegen Vogelschlag ausgeführt sind. Gestalterische Elemente gelten als hochwirksam, wenn sich die Testvögel im Wahlversuch zwischen einer markierten und unmarkierten Scheibe, zu weniger als 10% für die markierte Scheibe entscheiden würden. Die Muster sind in Schwarz-, Weiß- oder Graustufen zu wählen. Der Außenreflexionsgrad der Glasscheiben darf maximal bei 15 % liegen. Ausnahmen sind zulässig, sofern eine Wirksamkeit in gleichem Maße nachgewiesen werden kann.

7.3 Rodung von Gehölzen

Die Entfernung von Gehölzen sowie Gehölzrückschnitte sind zum Schutz von Brutvögeln außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

7.4 Bauzeitregelung für Abriss- und Rückbauarbeiten der Dachbereiche

Abriss- und Rückbauarbeiten der Dachbereiche sind vornehmlich zwischen dem 01. November und dem 28./29. Februar durchzuführen. Der Brutbereich des Wanderfalken ist im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 31. Januar und vor Beginn der Abriss- und Rückbauarbeiten der Dachbereiche zu verschließen.

Können die Abriss- und Rückbauarbeiten der Dachbereiche sowie das Verschließen des Brutbereichs des Wanderfalken nicht innerhalb der oben genannten Zeiträume durchgeführt werden, ist durch eine ökologische Baube-

gleitung ein Vorkommen von Fledermäusen / Vögeln zu prüfen. Hierbei ist sicherzustellen, dass keine Tiere bei Arbeiten während der Aktivitätsperiode und Brutzeit zu Schaden kommen. Potenzielle Spaltenverstecke im Bereich der Attika und an den Fassadenecken sind nach einer Überprüfung mit Negativnachweis zu verschließen.

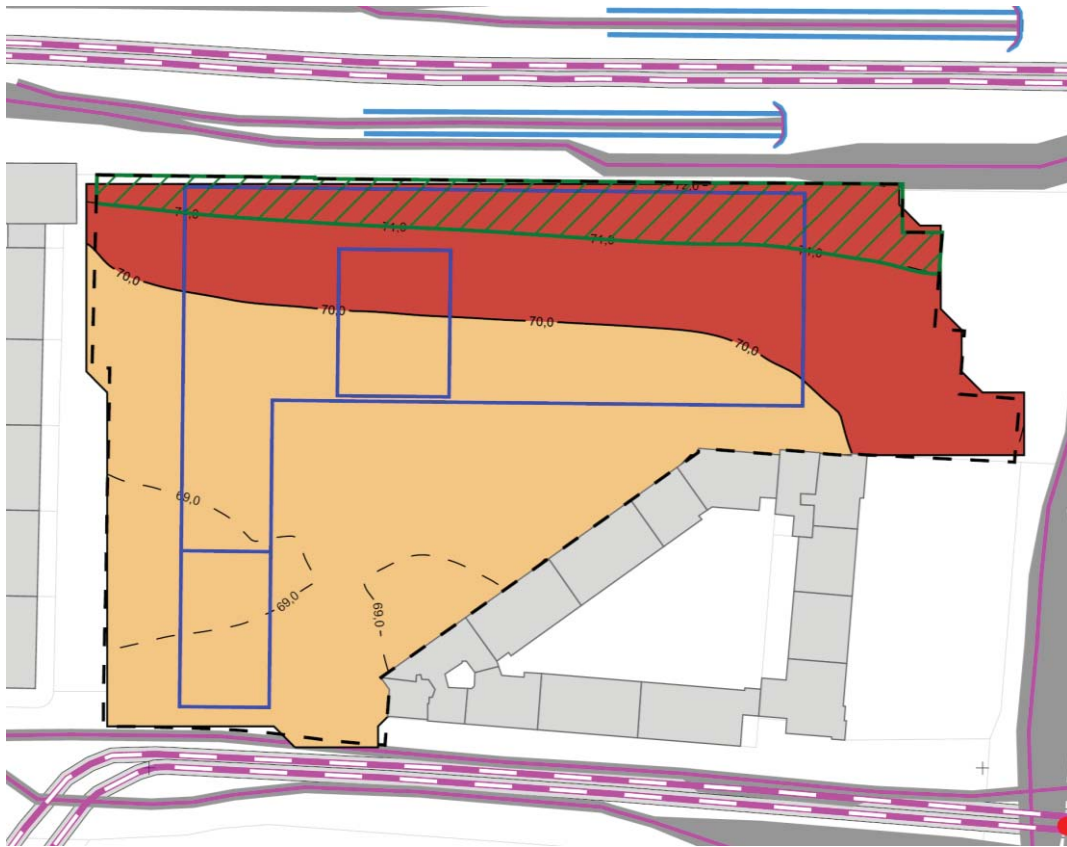
8. Schallschutz

In den in nachfolgender Abbildung gekennzeichneten Bereichen (grüne Schraffur) sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der nachfolgenden Abbildung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.45 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße ist im Baugenehmigungsverfahren 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 erbringen.

Von den in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der nachfolgenden Abbildung dokumentierten Situation, unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.






Abbildung: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 und Abgrenzung Bereich für Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Kurz & Fischer, Beratende Ingenieure, 2022)



Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
in dB(A)

I	<= 55
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75
VI	75 - 80
VII	> 80

Zeichenerklärung:

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Untersuchungsgebiet
-  Baugrenze
-  Abgrenzung Bereich mit Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer

Dachform

Im Geltungsbereich sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10 ° zulässig.

Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten wie z.B. Photovoltaikanalgen, solarthermische Anlagen oder Anlagen für Lüftung und Kühlung sind bis zu einer Bauteilhöhe von maximal 3,00 m zulässig. Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Bauteilhöhe ist der obere Abschluss der Wand (Oberkante Attika). Hiervon ausgenommen sind Umwehrungen und Überdachungen von Dachterrassen, sofern die festgesetzte Wandhöhe inkl. zulässiger Überschreitung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 nicht überschritten wird.

Weiterhin sind technische Dachaufbauten um das Maß ihrer Bauteilhöhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben. Hiervon ausgenommen sind Umwehrungen und Überdachungen von Dachterrassen.

2. Nebenanlagen

Überdachte Nebenanlagen sind unzulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen als Sichtschutz für Abfallbehälterstandplätze außerhalb von Gebäuden gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 6.

4. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

Werbeanlagen sind flach auf den Fassaden- bzw. Fensterelementen anzubringen und horizontal auszuführen.

Folgende Größen für Werbeanlagen dürfen nicht überschritten werden:

- Größe bis max. 2 qm, Höhe bis max. 0,60 m
- (hinterleuchtete) Einzelbuchstaben bis max. 0,60 m Höhe und Breite; Die maximal zulässige Größe bis 2 qm gilt auch für Werbeanlagen in Einzelbuchstaben. Hier bemisst sich die Größe der Werbeanlage nach der Fläche des fiktiven Rechtecks, das die Werbeanlage umschreibt.

Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen im Bereich „WH 1“ am Ettlinger Tor (Ostfassade) im 1. Obergeschoss auf einer Fläche von 15 m Länge und 1,50 m Höhe als (hinterleuchtete) Einzelbuchstaben bis max. 1,00 m Höhe und/oder eine Fläche für z.B. ein Logo von bis zu 2,00 qm Größe.

Werbeanlagen an Fenstern und Türen, z.B. durch Zukleben, Zuhängen, Zustellen, Zustreichen sind bis zu einem Anteil von bis zu 20 % an der Fensterfläche bzw. Tür von innen zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

„Digitale Werbeanlagen“ und aus Fenstern oder Schaufenstern herauswirkende Werbeanlagen in Form von Projektionsflächen und Monitoren sind pro Nutzungseinheit einmalig bis zu einer Größe von 2 qm zulässig.

Automaten sind nur in Fassaden integriert zulässig.

5. Unbebaute Flächen

Nicht überbaute Flächen sind mit Ausnahme erforderlicher Zugänge, Zufahrten, Wege, Fahrradabstellanlagen, Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Rettungsflächen sowie der PKW-Stellplätze als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Abfallbehälterstandplätze

Dauerhafte Standorte für Sammelabfallbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder auf dem Baugrundstück herzustellen, mit einem Sichtschutz zu umgeben und zu begrünen, sofern sie von öffentlichen Straßen oder Wegen sichtbar sind.

7. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i.S.d. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). Um eine schadlose Versickerung zu gewährleisten, darf die Versickerung der Niederschlagswasserabflüsse nur über Boden erfolgen, der die Anforderungen der VwV Boden für die Einbaukonfiguration Z0 bzw. der entsprechenden Materialklasse BM-o der Ersatzbaustoffverordnung erfüllt. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch erforderlich. Die Schadstofffreiheit ist analytisch nachzuweisen. Versickerungsmulden 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.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan „Kriegsstraße, Ritterstraße, Festplatz, Ettlinger Straße“ (Nr. 182), in Kraft getreten am 19.09.1929, der Bebauungsplan „Südstadt – Nördlicher Teil“ (Nr. 256), in Kraft getreten am 14.08.1956, der Bebauungsplan „Ettlinger Straße“ (Nr. 341), in Kraft getreten am 08.03.1968, der Bebauungsplan „Am Nymphengarten, zwischen Ritterstraße und Badenwerkstraße“ (Nr. 397), in Kraft getreten am 26.10.1973, der Bebauungsplan „Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel“ (Nr. 785a), in Kraft getreten am 19.12.2008 und der Bebauungsplan „Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel“ (Nr. 785c), in Kraft getreten am

19.12.2008 werden in den Teilbereichen verdrängt, die durch diesen Bebauungsplan (einschließlich der örtlichen Bauvorschriften) neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 19. September 2022
Fassung vom 17. Mai 2023
Stadtplanungsamt

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

Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner