

# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gottesauer Feld“, Karlsruhe – Neureut**

**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.....	5
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	5
4.	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen .....	5
5.	Pflanz-/Pflanzerhaltungsgebote, Maßnahmen zur Grünordnung .....	5
5.1	Pflanzgebote und Pflanzerhaltung .....	5
5.2	Dachbegrünung .....	7
5.3	Fassadenbegrünung .....	8
6.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	9
6.1	Ökologische Baubegleitung .....	9
6.2	Bodenschutz .....	10
6.3	Artenschutz: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	10
7.	Ausgleichsmaßnahmen .....	11
7.1	Artenschutzrechtlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF).....	11
7.2	Sonstige Ausgleichsmaßnahmen .....	12
7.2.1	Monitoring Ausgleichsmaßnahmen .....	12
7.2.2	Baumreihen, Einzelbäume .....	12
7.2.3	Pflege vorhandener Wiesenflächen zur Aufwertung.....	12
7.2.4	Umbau vorhandene Baumgruppe (Böschung am Gewinn Viehweg).....	12
7.2.5	Entwicklung eines Erlenbruchwaldes .....	12
7.2.6	Oberbodenauftrag zur Verbesserung der Bodeneigenschaften .....	12
7.3	Zuordnung.....	13
8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	13
9.	Schallschutz .....	13
10.	Staubschutz .....	15
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>16</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer .....	16
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	16
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedungen .....	17
3.1	Vorgärten .....	17
3.2	Einfriedungen .....	17
3.3	Abfallbehälterstandplätze.....	17
3.4	Tiefgaragen .....	17
3.5	Grundstückszufahrten, Feuerwehrwege .....	18
3.6	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	18
4.	Außenantennen .....	18
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	18
6.	Niederschlagswasser .....	18
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
<b>IV.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>20</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**

##### **Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> sowie Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

##### **Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 1, 2 (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Einzelhandelsbetriebe, sofern sie ausschließlich der Versorgung des Gebietes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>

- Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>, soweit er in direkter betrieblicher Verbindung mit einem Produktions-, Handwerks-, Reparatur- oder Veredelungsbetrieb steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück auf einer untergeordneten Betriebsfläche zugeordnet ist
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels, soweit nicht gesondert aufgeführt
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution, alle anderen Arten des Sexgewerbes
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

### **Gewerbegebiet GE 1, 2, 3 (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Flächen und Anlagen für Feuerwehr und rettungsdienstliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Einzelhandelsbetriebe, sofern sie ausschließlich der Versorgung des Gebietes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>
- Einzelhandel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup>, soweit er in direkter Verbindung mit einem Produktions-, Handwerks-, Reparatur- oder Veredelungsbetrieb steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück auf einer untergeordneten Betriebsfläche zugeordnet ist
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
- Freizeit-Centren

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Einzelhandels, soweit nicht gesondert aufgeführt
- Bordelle, bordellartige Betriebe, Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution, alle anderen Arten des Sexgewerbes
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Freizeit-Centren
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die jeweilige Grundflächenzahl und Wandhöhe im Planeinschrieb festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs bzw. der Erschließungsstraße bis zum oberen Abschluss der Wand (FD) bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (SD). Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Bei der Ausbildung von Retentionsdächern dürfen die festgesetzten Wandhöhen um das Maß ihrer Retentionsschicht überschritten werden. Bei gestaffelten Baukörpern ist die Überschreitungsmöglichkeit einheitlich auf alle Gebäudeteile anzuwenden, wenn Retentionsdächer auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche ausgebildet werden.

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

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die geschlossene Bauweise.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet/Gewerbegebiet wird abweichend die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

## **4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**

Tiefgaragen, Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO wie u.a. Pergolen, Terrassen, Gartenhütten, Abfallbehälter, überdachte Fahrradabstellplätze etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese Beschränkung gilt nicht für Kinderspielflächen im Sinne des § 9 Abs. 2 LBO.

## **5. Pflanz-/Pflanzerhaltungsgebote, Maßnahmen zur Grünordnung**

### **5.1 Pflanzgebote und Pflanzerhaltung**

Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen sowie zulässiger Nebenanlagen vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen.

Für alle Vegetationsflächen gilt:

Alle Pflanzungen und Einsaaten sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Das Pflastern oder

das Abdecken mit Folie, Schotter-, Kies- oder vergleichbarem Material ist nicht zulässig. Befestigungen sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen und wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen), soweit andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen.

### **Pflanzgebote:**

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind vorgesehene Baumstandorte mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die Baumarten sind gemäß Pflanzlisten (siehe Hinweise Ziffer 4) auszuwählen. Bei der Anordnung der Bäume ist die arttypische Ausprägung der jeweiligen Zielgröße beim Pflanzabstand zu berücksichtigen.

Als Pflanzen für geschnittene/freiwachsende Hecken sind ausschließlich Laubgehölze aus der Liste in den Hinweisen zulässig.

Wohngebiet: Je angefangener 300 m<sup>2</sup> zusammenhängender nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste oder Hochstammobstbaum auf mittelstark wachsender Unterlage zu pflanzen.

Gewerbegebiet/eingeschränktes Gewerbegebiet: Je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Sofern aus Platzgründen die langfristige Kronenentwicklung nachweisbar nicht möglich ist, können für einen großkronigen Baum zwei mittelkronige Bäume gepflanzt werden.

Stellplätze: Je fünf Stellplätze ist im GE/GEE ein großkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzlisten zu pflanzen. Dieses Pflanzgebot wird angerechnet auf das Pflanzgebot nach Quadratmetern.

### **Zu pflanzende Bäume:**

Alle Bäume sind als Hochstamm mindestens in der Qualität dreimal verpflanzt, Stammumfang von 18 - 20 cm, bei Straßenbäumen 20 - 25 cm, zu pflanzen. Bei der Verwendung von Solitären gilt eine Mindestpflanzgröße von 200 cm.

Für Straßenbäume, Bäume auf Parkplätzen und auf befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 16 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen, davon sind 12 m<sup>2</sup> als offene Baumscheibe auszubilden. Im Ausnahmefall können die offenen Baumscheiben auch kleiner sein. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 24 m<sup>3</sup> bei 1,50 m Tiefe je Baum zu betragen.

Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. 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. 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. Abweichungen von zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind nur zulässig, um den

notwendigen Abstand zu Leitungen, Kanälen, Zufahrten einzuhalten. Die Baumarten sind gemäß Pflanzlisten (siehe Hinweise) auszuwählen.

#### Öffentliche Grünflächen:

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Vegetationsflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und gemäß den zeichnerischen Festsetzungen mit standortgerechten klimaresilienten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

#### Schutz vorhandener Bäume:

Die durch Planeintrag mit Erhaltungsgebot dargestellten Bäume sind zu erhalten. In den Schutzbereichen (Kronentraufe + 1,50 m) sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein Laubbaum entsprechend der Pflanzlisten in den Hinweisen zu pflanzen.

## **5.2 Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung), auch von Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Carports oder überdachte Abfallsammelplätze, sind extensiv entsprechend der Pflanzliste der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten und Gewerbegebieten sind Dachflächen, die für technische Aufbauten benötigt werden, bis zu einem maximalen Umfang von 15 % der jeweiligen Dachfläche von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen.

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

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zu errichten sind. Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung. Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind mit der Dachbegrünung so zu kombinieren, dass die Dachbegrünung und deren Wasser-Rückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so auszugestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Schicht (Vegetationstragschicht) ist, soweit geeignet, möglichst ortseigenes oder ortsähnliches, kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Anforderungen für eine Bauwerksbegrünung mit den grundsätzlich zu erfüllenden Vorgaben vereinbar sind. Berücksichtigt werden müssen die Korngrößenverteilung, der Gehalt organischer Substanz, die Witterungsbeständigkeit, die Struktur- und Lagerungsstabilität, die Wasserdurchlässigkeit, die Wasserspeicherfähigkeit, die Luftkapazität, der pH-Wert, der Salz- und Nährstoffgehalt sowie der Gehalt an keimfähigen Samen/regenerationsfähigen Pflanzenteilen und der Anteil an Fremdstoffen.

Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung aus Sedum und Kräutern aus der nachstehenden, für die Stadt Karlsruhe abgestimmten Liste („Karlsruher Liste“).

Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Kamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättr. Glockenblume
<i>Dianthus armeria</i>	Rauhe Nelke
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Helianthemum nummular.</i>	Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Potentilla tabernaemonta.</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Scabiosa columbaria</i>	Tauben-Skabiose
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian

### 5.3 Fassadenbegrünung

Bei Fassaden mit Öffnungen sind mindestens 30 % der geeigneten Fassadenflächen eines Gebäudes mit ausdauernden und hochwachsenden Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Geeignete Fassadenflächen im Sinne des Satzes 1 sind die Flächen der Außenwände eines Gebäudes bis zu einer Höhe von 10,00 m. Nicht geeignet sind die Flächen von Fenster-, Tür- oder anderen Öffnungen.

Fassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> geschlossener Wandfläche, sowie Parkhausfassaden und Stützmauern sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind bei geeigneter Wandausbildung Selbstklimmer möglich, ansonsten sind Kletterhilfen vorzusehen.

Nebenanlagen und Mauern ab einer Höhe von 1 m sind vollflächig zu begrünen.

Sowohl bodengebundene Begrünung mit hochwachsenden Schling- oder Kletterpflanzen als auch fassadengebundene Begrünung sowie Fassadenbegrünungen oberhalb einer Gebäudehöhe von 10,00 m sind zulässig. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann eine Rankvorrichtung vor die Fassade gestellt werden.



Je Kletterpflanze sind offene Pflanzbeete von mindestens 0,5 m<sup>2</sup> Größe und ein durchwurzelbarer Bodenraum von mindestens 1,0 m<sup>3</sup> vorzusehen. Bei Teilüberbauung der Pflanzgrube (befestigte Oberflächen) ist die Verwendung von tragfähigen strukturstabilen Substraten erforderlich. Die Oberflächenbeläge um die Pflanzstandorte sind dauerhaft luft- und wasserdurchlässig auszuführen.

Die Artenauswahl ist an der nachfolgenden Pflanzliste zu orientieren.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn stattdessen in die Fassade integrierte Photovoltaikmodule angebracht werden. Fassaden im GE 2 sind zur freien Landschaft hin zwingend zu begrünen.

Pflanzliste zur Fassadenbegrünung:

Art	Standort	absehbare Wuchshöhe	Hinweise, Eigenschaften (nicht abschließend)
Wilder Wein ( <i>Parthenocissus tricuspidata Veitchii</i> )	Sonne-Halbschatten-Schatten	8 bis 15 m, stark wachsend	selbstklimmend, nicht zur Begrünung von Fassadenelementen mit Falz, Fuge oder Lücke geeignet
Glycinie ( <i>Wisteria sinensis</i> )	Sonne-Halbschatten	6 bis 12 m starkwachsend	stabile Rankhilfe erforderlich, nicht zur Begrünung von Fassadenelementen mit Falz, Fuge oder Lücke geeignet, giftig
Pfeifenwinde ( <i>Aristolochia macrophylla</i> )	Halbschatten-Schatten	5 bis 10 m starkwüchsig	stabile Rankhilfe erforderlich
Wild-Waldreben (Clematis Wildarten z.B. <i>Clematis viticella</i> , <i>C. alpina</i> (in Sorten) <i>C. montana</i> , <i>Rubens</i> )	Sonne-Halbschatten	2 bis 10 m	Rankgerüst oder Spannseile notwendig

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

## 6. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

### 6.1 Ökologische Baubegleitung

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

## 6.2 Bodenschutz

Der humushaltige Oberboden ist getrennt vom kulturfähigen Unterboden abzuschichten und für die Zwischenlagerung in profilierten Mieten maximal 2 m hoch zu lagern. Die Lagermieten dürfen nicht befahren werden. Die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans temporär gestörten Flächen sind zu rekultivieren. Dieses ist durch die Beseitigung der Verdichtungen und den Auftrag des im Plangebiet anfallenden humushaltigen Oberboden mit einer Mächtigkeit von 20 bis maximal 30 cm zu gewährleisten.

Der anfallende Bodenaushub (hier: kulturfähiger Unterboden) ist, unter Einhaltung der vorgegebenen Höhenlage, zum Anschluss an die Verkehrsflächen im Plangebiet zu verwerten.

Für das Substrat zur Dachbegrünung ist soweit möglich anteilig Bodenmaterial, bevorzugt humushaltiger Oberboden, aus dem Plangebiet zu verwenden.

Für die Überdeckung der Tiefgaragen im Bereich des festgesetzten WA ist Bodenaushub aus dem Plangebiet zu verwenden. Die oberste Schicht der Überdeckung ist mit humushaltigem Oberboden mit einer Mächtigkeit von 20 cm herzustellen.

## 6.3 Artenschutz: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Rechtzeitig vor Baubeginn in den jeweiligen Bauabschnitten sind die dort vorkommenden Zauneidechsen entsprechend der Beschreibung des Umweltberichts auf die Ersatzhabitate umzusiedeln. Hierzu sind eidechsensichere Zäune aufzustellen und zu unterhalten, die das Einwandern von Eidechsen angrenzender Bereiche verhindern.
- Die Rodung von Gehölzen und Beseitigung anderer Vegetationsbeständen ist nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum vorzunehmen. Es ist auf die Aktivitätszeiten sowohl der maßgeblichen Vogelarten als auch von Fledermäusen Rücksicht zu nehmen. Vorab sind die vorhandenen Höhlenbäume auf Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen.
- Rechtzeitig vor Baubeginn in den jeweiligen Bauabschnitten sind die Flächen durch die ökologische Baubegleitung auf Schlaf- und Ruheplätze des Rotfuchses zu untersuchen und bei positivem Befund geeignete Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen. Das genaue Vorgehen und der zeitliche Rahmen sind mit der Unteren Jagdbehörde und den Jagdpächtern abzustimmen.
- Zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Lebewesen sind bei Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verwenden. Künstliches Licht ist so auszurichten, dass Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen nicht beeinträchtigt werden. Die Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten. Leuchtmittel haben möglichst geringe UV-/Blaulichtanteile und nur Farbtemperaturen bis warmweiß, also unter 3000 Kelvin aufzuweisen. Die Gehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten staubdicht verschlossen sein und die Oberflächentemperatur darf 40°C nicht übersteigen.

- Es sind Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 4 m<sup>2</sup>, Durchsichten und Über-eckverglasungen zu treffen. Die Glasflächen sind durch gestalterische Elemente oder bauliche Vorkehrungen so zu gliedern, dass sie für Vögel erkennbar sind (z.B. durch Verwendung von Milchglas, Linien- oder Punktmustern, die nach der österreichischen Testnorm ONR 191040 als hochwirksam getestet wurden oder großflächige Grafiken, Schriftzüge). Der Außenreflexionsgrad der Glasscheiben darf maximal bei 15 % liegen.
- Für holzbewohnende Insektenarten soll aus Bäumen aus dem Geltungsbereich, an denen Schlupflöcher von Insekten festgestellt wurden, eine Tot-holzpyramide aufgestellt werden.

Näheres zu den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 7. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind durch Selbstbegrünung oder aus Wiesendrusch aus dem Vorhabengebiet, ersatzweise mit gebietsheimischem Saatgut (Produktionsraum 6 - südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben, Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben) oder zertifiziertes gebietseigenes Pflanzgut (Gehölze, Vorkommensgebiet 4.2 Oberrheingraben) herzustellen. Bei Lieferengpässen sind die Pflanzlisten den Lieferangeboten anzupassen oder es ist auf vergleichbare Forstware auszuweichen.<sup>1</sup> Die Verwendung von vergleichbarem Pflanzgut ist mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

### 7.1 Artenschutzrechtlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Die CEF-Maßnahmen müssen vor Durchführung des Eingriffs (also vor der Bau-feldfreimachung, Beseitigung u.a. von Hecken) funktionsfähig sein. Dies ist durch eine Kartierung nachzuweisen, die ein qualifiziertes Gutachterbüro durchzuführen hat.

#### Hecken und Feldgehölze (CEF 1)

Auf den im Plan dargestellten Flächen für Gehölzpflanzungen sind freiwachsende Feldhecken aus ausschließlich standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzarten mit einzelnen Bäumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es soll ein gestufter Aufbau durch Arten unterschiedlicher Wuchshöhe (5-8 m) und Überhältern aus Stieleichen angelegt werden. Die Anlage der Hecken dient auch als CEF-Maßnahme für die betroffenen Brutvögel.

#### Habitats Zauneidechse (CEF 2)

Begleitend zu den am nördlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehenen Feldhecken ist südlich vorgelagert ein arten- und blütenreicher Krautsaum anzulegen. Die Krautsäume sind in Verbindung mit den Heckenrandzonen als Bestandteile eines Ersatzlebensraumes für Zauneidechsen auszugestalten, in dem an einigen

---

<sup>1</sup> Quelle: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR) 2014 Verwendung gebietseigener Gehölze, gebietseigenes Saat-/Pflanzgut, Hinweise des MLR zum Vollzug des § 40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg (LUBW, Hrsg.) 2021: Mehr Schutz für gebietsheimische Gehölze; Schoof, N.; Lepp, N.; Schaal, R.

geeigneten Stellen Totholzhaufen aufgeschichtet werden, die den umgesiedelten Eidechsen geeignete Versteckmöglichkeiten bieten.

Näheres zu den CEF-Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **7.2 Sonstige Ausgleichsmaßnahmen**

### **7.2.1 Monitoring Ausgleichsmaßnahmen**

Die sonstigen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb der ersten fünf Jahre nach Baubeginn anzulegen. Ein Monitoring ist nach 5, 7 und 10 Jahren durchzuführen.

### **7.2.2 Baumreihen, Einzelbäume**

Neben den Pflanzungen an Straßen und Zufahrtswegen sind auch an anderen Stellen Bäume in Reihen oder Gruppen zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte, gebietsheimische Arten (siehe Pflanzliste in den Hinweisen) zu verwenden. Die Verwendung von gestalterischen Züchtungen wie Kugel- oder Säulenformen ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Säulenformen zulässig beim Ersatz von abgängigen Bäumen bei beengten Platzverhältnissen. Die Maßnahme dient in erster Linie der Einbindung der entstehenden Gebäude in die Landschaft bzw. der Verbesserung des Landschaftsbildes. Abweichungen von zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind nur zulässig, um den notwendigen Abstand zu Leitungen, Kanälen, Zufahrten einzuhalten.

### **7.2.3 Pflege vorhandener Wiesenflächen zur Aufwertung**

Im Westen des Geltungsbereichs wird die Entwicklung einer artenreichen Wiese mit typischen Arten trockenwarmer Standorte des Naturraumes Hardtplatten (Magerwiese) gefördert. Hierzu ist eine regelmäßige Mahd (anfangs mindestens dreimal pro Jahr, dauerhaft zwei-schürig) notwendig um Nährstoffvorrat abzubauen. Das Schnittgut ist zur Reduktion des Nährstoffeintrags zu entnehmen. Geeignete Samen aus dem Mahdgut können zur Anlage von Wiesen genutzt werden.

### **7.2.4 Umbau vorhandene Baumgruppe (Böschung am Gewann Viehweg)**

Das am Westrand des Geltungsbereichs befindliche Feldgehölz wird umgebaut. Die darin dominierende Robinie wird schrittweise entnommen und durch Pflanzung von u.a. Stiel-Eiche, Trauben-Eiche und Feld-Ahorn ersetzt werden. Durch eine mehrjährige Pflege ist das Wiedererstarke der Robinien zu unterbinden.

### **7.2.5 Entwicklung eines Erlenbruchwaldes**

Als planexterne Maßnahme wird das Grundstück Flst. Nr.10347 zu einem Erlenbruchwald entwickelt werden (siehe Ausschnitt 1, Planzeichnung). Dazu ist die Entnahme des Pappelbestandes vorgesehen. Nach erfolgter Beseitigung der Pappeln wird die gesamte Ausgleichsfläche mit Schwarz-Erlen bepflanzt. Das bestehende Rückhaltevolumen zum Hochwasserschutz ist vollständig zu erhalten.

### **7.2.6 Oberbodenauftrag zur Verbesserung der Bodeneigenschaften**

Auf den untenstehenden landwirtschaftlichen Flächen wird als planexterne Maßnahme Oberboden aus dem Plangebiet als Kompensationsmaßnahme zur Verbesserung der Bodeneigenschaften aufgetragen.

Fläche Nr.	Beschreibung	Flächengröße*)
1	Ackerflächen zwischen Grabener Straße und Linkenheimer Landstraße/L 605 Flst. Nr. 11247 tlw., 11248 - 11262, 11264 - 11289, 11351 tlw., 11329 - 11350 und 11320 - 11328 (Gemarkung Neureut)	ca. 8,0 ha
2	Ackerflächen nördlich der B 36 zwischen der Grabener Straße und der Schienentrasse des KVV. Flst. Nr. 11377 - 11401 und 11403 (Gemarkung Neureut)	ca. 2,45 ha

\*) Mögliche Bodenauftragsfläche / d.h. Gesamtfläche abzüglich nicht geeigneter z.B. bepflanzter (Baum-) Bereiche

In der Vegetationsperiode (Anfang Juli) vor dem Bodenauftrag sind die Zielflächen außerhalb des Geltungsbereichs (siehe Ausschnitt 2 und 3, Planzeichnung) auf das Vorkommen von Ackerwildkräutern zu untersuchen und die Ergebnisse der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Fachbereich Ökologie vorzulegen. Entsprechend der Ergebnisse kann verlangt werden, Samen einzelner Arten zu bergen und nach dem Bodenauftrag auf der neuen Fläche auszubringen.

### 7.3 Zuordnung

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Flächeninanspruchnahme. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 69% Eingriffen auf (privaten) Baugrundstücken zugeordnet, zu 31% werden sie Eingriffen auf öffentlichen Flächen zugeordnet.

## 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist die Zugänglichkeit für den Begünstigten (z.B. Ver- und Entsorgungsträger) zu gewährleisten.

Zusätzlich ist bei der Anpflanzung von Bäumen zu diesen Flächen ein Abstand von 2,50 m von der Achse der Leitung bzw. von 3,50 m bei einem Entwässerungskanal einzuhalten.

## 9. Schallschutz

### Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm

Die nach DIN 4109-2: 2018-01 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel werden in Form von Lärmpegelbereichen Tag und Nacht als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt (siehe Anlage Plan 13 für den Beurteilungszeitraum Tag und Plan 14 für den Beurteilungszeitraum Nacht).

Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen bzw. kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Im WA ist an allen Schlafräumen der Bebauung, bei denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, die Belüftung zu sichern. Im GE bzw. GEE ist an allen ausnahmsweisen zulässigen Schlafräumen der Bebauung, bei denen nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten wird, die Belüftung zu sichern. Die Sicherung der Belüftung kann erfolgen:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung.

### **Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm; Emissionskontingentierung**

In den Baugebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 vom Dezember 2006 (erschienen im Beuth-Verlag) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-1 2, Abschnitt 5 erfolgen.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> tags	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> nachts
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE 3	60	45
GEE 1	56	41
GEE 2	55	40

Für die Immissionsorte, die innerhalb der in den Anlagen Plan 11 und Plan 12 dargestellten Richtungssektoren A und B (deren Anfangs- und Endwinkel der folgenden Tabelle zu entnehmen sind) liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents  $L_{EK}$  plus dem Zusatzkontingent  $L_{EK,zus}$  (siehe nachstehende Tabelle) ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	L <sub>EK, zus Tag</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>	L <sub>EK, zus Nacht</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>
A	292,3°	115,2°	10	10
B	115,2°	292,3°	0	0

Als Referenzpunkt für die Ermittlung der Sektoren wird im Gauß-Krueger-System (3 Grad breite Streifen) folgender Punkt als Mittelpunkt für die Sektorenbildung festgelegt:

X	Y
3455016,71	5435950,85

Weiterhin werden folgende Ausnahmen festgesetzt:

- Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der Betriebsgeräusche der Anlage oder Beurteilungspegel L<sub>r</sub> des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.
- Es ist ausnahmsweise zulässig, die Emissionskontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel den insgesamt zulässigen Summenpegel der Immissionsbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten einhalten.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw. wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächst gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b der TA Lärm eingehalten werden.

Die DIN 18005, DIN 4109, DIN 45691, TA Lärm, VDI 4100 und VDI 2719 liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Kaiserallee 4, 76124 Karlsruhe, 2. OG., Zimmer 245 aus und können dort während der Dienststunden (08.30 Uhr – 15.30 Uhr) eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

## 10. Staubschutz

### Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Staubimmissionen

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche der Immissionsfahne mit Grenzwertüberschreitung bei Feinstaub (PM10) ist von Bürogebäuden, Sozialräumen und Nutzungen, für die ein nicht nur vorübergehender Aufenthalt geplant ist, freizuhalten. Hiervon kann abgewichen werden, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die einschlägigen Grenzwerte für Staubimmissionen für die jeweilige Schutzbedürftigkeit der Nutzung vollumfänglich eingehalten werden.

Der Nachweis ist durch den Antragssteller auf Bauantragsebene zu erbringen. In die Beurteilung des Nachweises ist das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz einzubinden.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dächer

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig. Die Dachausrichtung ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Dachgauben sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf die halbe Länge der Dachseite nicht überschreiten.

Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 2,50 m bei Einzelhäusern und 1,50 m bei Doppel- oder Reihenhäusern sowie zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die maximale Höhe einer Gaube darf, gemessen vom Anschnitt mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims/Traufe, 1,35 m nicht überschreiten. Der Anschnitt des Gaubendachs mit dem Hauptdach muss mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst liegen. Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Kupfer einzudecken, Wangen und Stirnflächen der Gauben sind mit Holz oder einem mindestens der Farbe der Hauptdachdeckung angepassten Material zu verkleiden.

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur flache und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 8° zulässig. Zulässige technische Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebäudekante abzurücken.

Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

### 2. Werbeanlagen und Automaten

#### Wohngebiet (WA):

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, die Gesamtlänge ist auf max. 3 m begrenzt
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 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.



Für die verwendete Beleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verwenden.

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

#### **Gewerbegebiet (GE; GEE):**

Werbeanlagen sind am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1 m Höhe und Breite, die Gesamtlänge ist auf max. 8 m begrenzt
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2 m<sup>2</sup>

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Für die verwendete Beleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verwenden.

### **3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen**

#### **3.1 Vorgärten**

In den Gewerbe- und Wohngebieten sind Vorgärten anzulegen. Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze liegen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, für die Nebenanlagen festgesetzt wurden, sowie notwendige Zufahrten. Vorgärten sind vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen. Das Anlegen von Mulch-, Schotter-, Kies-, Splitt- und vergleichbaren Flächen ist unzulässig.

#### **3.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur als standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen bis max. 1,60 m Höhe zulässig. In die Hecken kann ein bis zu 1,40 m hoher Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun eingezogen werden.

Einfriedungen sind in den Gewerbegebieten (GE und GEE) auf den straßenzugewandten Seiten nur als standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen bis max. 2 m Höhe zulässig. In die Hecken kann ein bis zu 1,80 m hoher Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun eingezogen werden.

#### **3.3 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

#### **3.4 Tiefgaragen**

Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als

Vegetationsfläche anzulegen. Für die Erdaufschüttung auf Tiefgaragen sind folgende Höhen festgesetzt: für Rasen 40 cm, für Sträucher 70 cm, für Bäume 90 cm im Kronentrauf der ausgewachsenen Bäume. Hinzu kommen die notwendigen Aufbauhöhen für die Dränschicht. Für Bäume ist eine automatische Bewässerungsanlage vorzusehen. 2/3 der Tiefgaragen sind mit Rasen, 1/3 mit Gehölzen zu begrünen. Die Oberkante der Vegetationsschicht der Tiefgarage hat höhen- gleich an die Oberkante der angrenzenden nicht unterbauten Flächen anzuschließen.

### **3.5 Grundstückzufahrten, Feuerwehrwege**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückzufahrten nur an den dafür gekennzeichneten Stellen zulässig. In den Gewerbegebieten/eingeschränkten Gewerbegebieten sind Grundstückzufahrten mindestens 8 m und maximal 10 m breit auszuführen. Pro 60 laufende Meter Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße ist eine Zufahrt zulässig. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten für Bäume und Gehölze können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung, Platzgestaltung) als Ausnahme zugelassen werden. Bäume und Gehölze sind dabei parallel zu verschieben.

Feuerwehrwege sind, sofern sie nicht für die innere Erschließung erforderlich sind, mit Rasengittersteinen oder anderen nicht voll versiegelnden Bodenbelägen zu befestigen. Die Zwischenräume sind mit Boden zu befüllen und durch Ansaat zu begrünen.

### **3.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Außerhalb der Baugrenzen darf das bestehende Gelände in seiner Höhenlage mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht verändert werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der über- und unterbaubaren Bereiche und außerhalb der Tiefgaragenflächen sind nur zur Gewährleistung der Entwässerung und zum Anschluss der Bauflächen an die Verkehrsflächen zulässig. Sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

## **4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

## **5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **6. Niederschlagswasser**

Das Gebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Das Niederschlagswasser von privaten Flächen ist zu 100 % auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu bewirtschaften.

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. d. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden. Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138, in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Niederschlagswasser von belasteten Flächen ist gemäß den gültigen Regelwerken vorzubehandeln.

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

### **III. Sonstige Festsetzungen**

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

Der Bebauungsplan Nr. 476 „Kirchfeld nördlich Waldhornstraße“ vom 14. Juni 1963, wird in den Teilbereichen verdrängt, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 22. April 2015  
Fassung vom 3. November 2023  
Stadtplanungsamt

Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner

# IV. Anlagen







