

# **Bebauungsplan „Grünordnung und Klimaanpassung in der Innenstadt“, Karlsruhe – Innenstadt-West und Innenstadt-Ost**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.	Pflanzgebote.....	3
2.	Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen .....	4
3.	Begrünung der Kfz-Stellplätze .....	4
4.	Dachbegrünung.....	5
5.	Begrünung der Tiefgaragendecken und anderer unterirdischer bauliche Anlagen.....	5
6.	Fassadenbegrünung .....	5
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>6</b>
1.	Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung.....	6
2.	Gestaltung der Vorgärten.....	6
3.	Dachaufbauten .....	6
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>7</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. Pflanzgebote**

Je angefangenen 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche der bebaubaren Grundstücke ist ein mindestens mittelkroniger, standortgerechter, klimatoleranter Laubbaum (Endwuchshöhe ca. 10-20 m) zu pflanzen. Dies gilt ab einer Grundstücksfreifläche von 100 m<sup>2</sup>, jedoch nicht für die öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen und Grünanlagen und nur soweit die nachbarrechtlich erforderlichen Abstände eingehalten werden können.

Vorhandener Baumbestand kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Die Bäume sind als Hochstamm mindestens in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen. Bei der Verwendung von Solitären gilt eine Mindestpflanzhöhe von 200 - 250 cm.

Die Bäume sind in ihrer artgemäßen Entwicklung zu fördern, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode, durch eine gleichwertige Neupflanzung in oben festgesetzter Mindestpflanzqualität zu ersetzen.

Die Erhaltungspflicht gilt nicht für Neupflanzungen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes gepflanzt wurden, sobald sie später einer zulässigen Bebauung oder erforderlichen Leitungstrassen im Weg stehen. Die Pflicht zur Ersatzpflanzung bleibt entsprechend der nicht überbauten Fläche bestehen.

Für Bäume an Stellplätzen und auf befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 24 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen, davon sind mindestens 12 m<sup>2</sup> als offene Baumscheibe auszubilden. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 36 m<sup>3</sup> bei 1,5 m Tiefe je Baum zu betragen. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist fachgerecht 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. Die Bäume, bei denen Gefahr besteht, angefahren zu werden, sind durch Baumbügel oder Vergleichbares zu schützen.

Standorte für die neu zu pflanzenden Bäume sind so auszuwählen, dass die Leitungsschutzanforderungen der jeweiligen Leitungsträger eingehalten werden. Es ist sicherzustellen, dass eine Einwurzelung in die Leitungszone ausgeschlossen werden kann. Sofern im Einzelfall erforderlich, sind zusätzliche Schutzmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Wurzelschutzfolie zu ergreifen.

## 2. Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen, z.B. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge oder Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu begrünen und mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

Für alle Vegetationsflächen gilt, dass das Pflastern oder das Abdecken mit Folie, Schotter-, Kies- oder vergleichbarem Material nicht zulässig ist. Alle Pflanzungen und Einsaaten sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Befestigte Flächen sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen und begrünbaren Oberflächen (z.B. Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen) auszuführen. Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

## 3. Begrünung der Kfz-Stellplätze

Ebenerdige Stellplatzanlagen, sofern sie nicht in Carports oder Garagen liegen, sind mit wasserdurchlässigen (durchlässig für Niederschlagswasser) und begrünbaren Oberflächen (z.B. als Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen) auszuführen und zu begrünen.

Ab drei offenen Stellplätzen auf einem Baugrundstück sind diese gleichmäßig mit Bäumen zu überstellen, soweit nicht anderweitige gesetzliche Regelungen entgegenstehen (z.B. Nachbarrecht oder die Pflicht zur Überdeckung der Stellplätze mit PV-Anlagen) oder wenn durch die Pflicht zur Anpflanzung der Abstand der Bäume zum Gebäude weniger als 3 m betragen würde. Dabei ist ergänzend zur Festsetzung nach Ziffer 1 je drei Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen oder je fünf Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum. Die Mindestpflanzqualität der Bäume ist 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm. Die Bäume sind in ihrer artgemäßen Entwicklung zu fördern, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode durch eine gleichwertige Neupflanzung in oben festgesetzter

Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Standorte für die neu zu pflanzenden Bäume sind so auszuwählen, dass die Leitungsschutzanforderungen der jeweiligen Leitungsträger eingehalten werden. Es ist sicherzustellen, dass eine Einwurzelung in die Leitungszone ausgeschlossen werden kann. Sofern im Einzelfall erforderlich, sind zusätzliche Schutzmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Wurzelschutzfolie zu ergreifen.

#### **4. Dachbegrünung**

Bei Hauptgebäuden sind alle Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 15° Neigung, welche die statische Tragfähigkeit aufweisen, mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis 30% der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und sind so mit dieser zu kombinieren, dass die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Befestigungen der Aufbauten sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

Dächer von Nebenanlagen, wie z.B. Garagen, Carports oder Mülleinhausungen sowie Dächer von Zu- und Abfahrtsrampen von Tiefgaragen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Davon ausgenommen sind lichtdurchlässige Dachflächen, wie Dächer von Wintergärten oder Gewächshäusern.

Die Extensivbegrünung hat mit einer artenreichen Kräuter-Mischung in naturraumtypischer Zusammensetzung zu erfolgen. Eine für die Stadt Karlsruhe abgestimmte und empfohlene Liste kann den Hinweisen entnommen werden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **5. Begrünung der Tiefgaragendecken und anderer unterirdischer bauliche Anlagen**

Nicht überbaute Dachflächen von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung im Sinne der Ziffer 2 benötigt werden. Die Stärke des Begrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 40 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Bei Strauchpflanzungen hat die Höhe der durchwurzelbaren Substratschicht mind. 60 cm über Drän- und Filterschicht zu betragen.

Im Bereich von Baumstandorten ist die Substratstärke auf mindestens 1 m im Radius von mindestens 3,50 m rings um den Stamm zu erhöhen.

Das Niveau der Oberkante der Tiefgarage (einschließlich Begrünungsaufbau) muss auf dem Niveau des restlichen Grundstückes abschließen.

#### **6. Fassadenbegrünung**

Mindestens 30 % der geeigneten Fassadenflächen eines Gebäudes sind 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- und Türöffnungen, flächenbündig in die Fassade integrierte Solarmodule sowie Arkaden, Balkonen und Loggien.

Sowohl bodengebundene Begrünung mit hochwachsenden Schling- oder Kletterpflanzen wie auch fassadengebundene Begrünung ist zulässig. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann eine Rankvorrichtung vor die Fassade gestellt werden.

Nebenanlagen sowie Parkhausfassaden und Mauern mit einer Höhe von 1,5 Meter oder mehr sind flächig mit ausdauernden Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Fenster, Türen und Belichtungsflächen sind von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Mauern aus Naturstein. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen unmittelbar vor der zu begrünenden Wandfläche zulässig.

Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Empfehlungen zu Pflanzungen und zur Ausführung der Pflanzbeete können den Hinweisen entnommen werden.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung**

Auf Grundstücken, die zu weniger als 60% der Grundstücksfläche mit Hauptgebäuden überbaut sind, ist das Regenwasser – soweit i. S. d. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – zu 100% auf dem eigenen Grundstück zu bewirtschaften, das heißt, das Niederschlagswasser ist zu verwenden, zu versickern, o.ä.. Bei den übrigen Grundstücken ist das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu bewirtschaften.

### **2. Gestaltung der Vorgärten**

Vorgärten sind die in den bestehenden Bauflichtenplänen als solche ausgewiesenen Flächen und in rechtskräftigen Bebauungsplänen als solche festgesetzten Flächen sowie die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und des nach § 34 BauGB überbaubaren Bereichs oder der Baugrenze/Baulinie jeweils in voller Grundstücksbreite. Die Benutzung des Vorgartens als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

### **3. Dachaufbauten**

Die Aufbauten sind um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebäudekante abzurücken.

### III. Sonstige Festsetzungen

#### (Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Soweit dieser Bebauungsplan in den Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne eingreift, gelten die übrigen, damit nicht im Widerspruch stehenden Festsetzungen dieser Bebauungspläne weiter und ergänzen diese. Dabei handelt es sich um folgende Bebauungspläne:

Beschluss	Nr.	Bezeichnung
26.11.1880	001a	Reinhold-Frank-Str., Bismarckstr., Wörthstr., Moltkestr.
25.08.1876	001b	Moltkestr., Wörthstr., Hans-Thoma-Str.
13.01.1887	002	Reinhold-Frank-Str., Kaiserallee, Yorkstr., Goethestr., Körnerstr., Kriegsstr.
26.02.1914	007	Südl. Hildapromenade, Moltkestr., Mozartstr., Kaiserallee, Kochstr.
27.07.1883	060	zw. Kriegsstr., u. Beiertheimer Allee
20.03.1913	116	Am Stadtgarten, Poststr., Karl-Hoffmann-Str.
27.07.1886	129	Gebiet zw. Wolfartsweierer Str. u. Ostendstr.,
26.06.1888	133	Karl-Wilhelm-Str., Essenweinstr., Tullastr., Durlacher Allee
21.07.1921	161	Engesserstr., Neuer Zirkel, Englerstr., Lehmannstr.
23.11.1928	177	Kriegsstr., Ettlinger Str., Baumeisterstr., Meidingerstr.
29.04.1936	207	Kapellenstr.
27.01.1938	221	Am Fasanengarten, Parkring, Hölderlinstr, Emil-Gött-Str.
02.06.1951	237	Waldhornstr. zw. Schlossplatz u. Kaiserstr.
24.04.1953	246	Kapellenstraße
14.08.1956	256	Südstadt -nördlicher Teil-
21.07.1956	260	Erbprinzenstr.
15.02.1958	265	Verbindungsstr., zw. Karl-, u. Wörthstr..
15.03.1958	266	Amalienstr. u. Leopoldstr.
08.03.1958	267	Hirschstr. zw. Kriegsstr. u. Gartenstr.
08.12.1958	273	Ostseite Friedrichsplatz u. Erbprinzenstr.
13.02.1963	277	An der Kaiserstraße
11.09.1964	309	Zähringerstr. zw. Kreuz- u. Adlerstr, -. Südseite
26.03.1965	315	Kriegsstr. zw. Moninger- u. Hirschstr.
17.05.1968	344	Durlacher Tor
23.08.1968	346	Fritz-Erler-Straße
20.06.1969	353	Kriegsstr. zw. Hirsch- u. Lammstr.
11.07.1969	356	Kaiserallee zw. Körnerstr. u. Mühlburger Tor
07.07.1972	380	Kaiserstr., Waldstr., Zentralhof
25.08.1972	381	Am Fasanengarten
26.10.1973	397	Nymphengarten
05.04.1974	439	Ettlinger Str., Kriegsstr. zw. Kreuz- u. Karl-Friedrich-Str.,
04.10.1974	444	Altstadt Teil I (A-M)
15.08.1975	461	Friedrichsplatz Tiefgarage
24.01.1976	472	Altstadt II. Teilabschnitt (B)
02.07.1976	510	Altstadt I. Teilabschnitt (A-M) Änderung
30.07.1976	511	Ludwigsplatz (Baublock Blumen-, Bürger-, Erbprinzenstraße)
25.02.1977	520	Ständehausstraße
10.08.1979	548	Kaiserstraße - Änderung Baublock Lammstraße - Bankhof u. Ritterstraße

09.05.1980	561	Innenstadt-Ost
22.02.1985	614	Bebauungsplan 614 (Nutzungsartfestsetzung)
01.03.1985	615	Bürgerstraße Änderung
27.06.1986	620	Kaiserstraße, Änderung im Bereich Wald-, Herrenstr. u. Zentralhof Westl. Linkenheimer Tor Baublock: Moltke-, Hans-Thoma-, Bismarck- u. Wörthstr.
29.06.1990	648	
20.12.1991	660	Innerer Stadtbereich Vergnügungsstätten I. Teilabschnitt
05.06.1992	665	Neuordnung des Rathausbereichs I. Teil
30.10.1992	668	Reinhold-Frank-Str., Bismarck-, Seminar-, u. Stephaniestraße
19.09.1997	709a	Kriegsstr.-Ost / Ostring
07.05.1999	717	VEP Vom Europaplatz bis zum Stephanplatz (Hauptpost)
11.06.2004	755	VEP Baublock Karl-Friedrich-, Kriegs-, Lamm- und Erbprinzenstraße
19.12.2008	785A	Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel
19.12.2008	785B	Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel
19.12.2008	785C	Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel
11.12.2009	793	Marktplatz Nordseite
05.04.2013	825	Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung
16.12.2016	848	Kaiserstraße Süd zwischen Karl- und Ritterstraße

Karlsruhe, den 1. April 2022  
| Fassung vom 2. Februar 2024  
Stadtplanungsamt



Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner