

Bebauungsplan „Südlich Stuttgarter Straße“, Karlsruhe - Südstadt

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten	3
2.	Fläche für Sport- und Spielanlagen.....	3
3.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.1	Gebäudehöhe	3
3.2	Private Grünfläche - Dauerkleingärten.....	4
3.3	Fläche für Sport- und Spielanlagen.....	4
4.	Stellplätze und Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	4
5.	Abstandsflächen	4
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzeerhaltung.....	4
6.1	Dachbegrünung	4
6.2	Pflanzeerhaltung und Pflanzgebote.....	5
7.	Artenschutz	6
7.1	Planinterne Ersatzlebensräume für Mauereidechsen	6
7.2	Planinterne Ersatzlebensräume Vögel und Zwergfledermaus.....	6
7.3	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	6
7.3.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zugunsten der Eidechsen (V 5, V 6).....	6
7.3.2	Beleuchtung (V 1).....	6
7.3.3	Verringerung von Vogelschlag (V 2).....	7
8.	Bodenschutz	7
9.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	8
10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	8
11.	Schallschutz	8
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	10
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
1.1	Dächer	10
1.2	Fassaden	10
2.	Werbeanlagen und Automaten.....	10
3.	Unbebaute Flächen	11
3.1	Einfriedigungen.....	11
3.1.1	Private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten	11
3.1.2	Fläche für Sport- und Spielanlagen.....	11
3.2	Abfallbehälterstandplätze, Aufstellplätze für Abfallbehälter	11
4.	Niederschlagswasser	11
III.	Sonstige Festsetzungen	13

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. Private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Die private Grünfläche dient der Unterbringung von Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (Kleingartenanlage) sowie untergeordnet weiteren Nutzungen, die im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen gärtnerischen Nutzungen stehen.

Zulässig ist pro Kleingartenparzelle eine Gartenlaube. Diese dient der Aufbewahrung von Gartengeräten und dem stundenweisen Aufenthalt und darf keine Feuerstätte enthalten.

Innerhalb der Kleingartenanlage sind durch die Nutzer der Kleingartenanlage gemeinschaftlich genutzte Gebäude mit sanitären Einrichtungen zulässig (Vereinsgebäude).

2. Fläche für Sport- und Spielanlagen

Die Fläche dient der Unterbringung von Sportanlagen.

Zulässig sind

- Sportfelder für verschiedene Sportarten, ausgenommen solche, für die eine Genehmigung nach § 4 BImSchG erforderlich ist (lärmintensive Sportarten).
- Vereinsgebäude, insbesondere zur Errichtung von Vereinsheim, Sporthalle, Nebenanlagen, die der Sportnutzung dienen, Umkleideräumen und Sanitäranlagen,
- Gastronomie,
- Betriebswohnungen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe und dem obersten Abschluss des Gebäudes.

Technische Aufbauten sind darüber hinaus zulässig.

3.2 Private Grünfläche - Dauerkleingärten

Die Grundfläche der Gartenlauben beträgt maximal 16 m². Der überdachte Teil der Terrasse und Dachüberstände, die über 0,4 m hinausgehen, zählen mit zu der überbauten Fläche.

Der nicht als Vegetationsfläche genutzte Teil des Kleingartens (Gartenlaube, Gewächshaus, Terrasse, Wasserbecken, Wege usw.) darf 20 % der Gesamtparzellengröße nicht überschreiten.

Die Grundfläche für Vereinsgebäude in der Kleingartenanlage beträgt maximal 120 m².

3.3 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Die Grundfläche für Vereinsgebäude für Sport beträgt insgesamt maximal 4.000 m². Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.

Kunstrasenplätze sind maximal auf einer Fläche von 7.630 m² (mit Auslaufzone) zulässig.

4. Stellplätze und Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze sind nur in den zeichnerisch dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Garagen sind unzulässig. Zusätzlich sind in diesen Flächen auch weitere Nebenanlagen zulässig. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsfläche beträgt mindestens 0,125 der Gebäudehöhe.

6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

6.1 Dachbegrünung

Alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer mit maximal 15° Neigung sind zu begrünen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind die Gartenlauben auf der privaten Grünfläche. Die Substratstärke für die Dachbegrünung beträgt mindestens 8 cm. Vorschläge für heimische Sedum-Arten sind unter den Hinweisen zu finden.

Die geschlossene Pflanzendecke ist dauerhaft zu unterhalten.

Für das Vereinsgebäude in den Sport- und Spielanlagen gilt darüber hinaus:

Das Dach des Vereinsgebäudes in den Sport- und Spielanlagen ist zu mindestens 80 % als extensiv begrüntes Dach auszubilden.

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

Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung dürfen die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion nicht wesentlich beeinträchtigen. Sie sind 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, vgl. Hinweise.

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

6.2 Pflanzerhaltung und Pflanzgebote

Schutz vorhandener Bäume

Die durch Planeintrag mit Erhaltungsgebot dargestellten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein Laubbaum in der unter den Pflanzgeboten festgesetzten Pflanzqualität zu pflanzen.

In den Schutzbereichen (Kronentraufe + 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig.

Pflanzgebote

An den zeichnerisch dargestellten Standorten in der geplanten Kleingartenanlage und innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sind mittelkronige möglichst heimische Laubbäume oder Obsthochstämme zu pflanzen, welche auf mittelstark wachsenden Unterlagen veredelt wurden.

An den zeichnerisch dargestellten Standorten für Verkehrsgrün sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist oder sicherheitsrelevante oder die Bauausführung betreffende Belange oder Ausbaustandards dies erfordern. Die Grundzüge der Planung dürfen dabei nicht berührt werden und die Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen muss mindestens erreicht werden.

Alle Bäume sind als Hochstamm (mindestens in der Qualität dreimal verpflanzt) zu pflanzen. Der Stammumfang großkroniger Bäume hat 20 -25 cm zu betragen, der mittelkroniger 18 – 20 cm. Die Bäume sind mit einem Dreibock und langhaftender elastischer Stammschutzfarbe zu versehen, welche die Rinde vor dem Aufplatzen schützt.

Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein Laubbaum in der im vorherigen Absatz festgesetzten Pflanzqualität zu pflanzen. Vorschläge für Baum-Arten sind unter den Hinweisen zu finden.

Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen

Für die Straßenbäume, die Bäume an Parkplätzen und auf befestigten Flächen sind offene Baumscheiben von mind. 20 m² vorzusehen, bei einer Tiefe von 1,5 m. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 30 m³ je Baum zu betragen. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn aus funktionalen Gründen erforderlich. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist mit verdichtbarem Baums substrat zu verfüllen, siehe dazu auch die Hinweise.

Die Überbauung hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Bäume, die möglichen Beschädigungen durch den Verkehr ausgesetzt sind, müssen einen Anfahrerschutz erhalten.

7. Artenschutz

Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz im Plangebiet sind entsprechend den Ausführungen im Fachbeitrag Artenschutz (Anlage zum Umweltbericht) auszuführen.

Die Maßnahmenbeschreibungen im Fachbeitrag Artenschutz sind verbindlicher Bestandteil der Festsetzungen. Im Einzelnen:

7.1 Planinterne Ersatzlebensräume für Mauereidechsen

In jeder Dauerkleingartenparzelle ist ein 0,5 bis 1m breiter Streifen entlang einer Parzellengrenze als locker bewachsener, krautreicher Vegetationssaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Kleingartenanlage ist durch die Ausstattung mit mindestens 2.000 m² offener Gabionen- bzw. Gesteinsfläche als Lebensraum für Eidechsen aufzuwerten. Die Ersatzlebensräume sind entsprechend den Ausführungen im Fachbeitrag Artenschutz, Ziffer 8.3.1 „Kleingartenanlage“ auszuführen und zu pflegen.

Die Gartenlauben und Gewächshäuser sind innerhalb der Parzellen so zu platzieren, dass sie die für die Eidechsen als Sonnenplätze angelegten Strukturen wie Gabionen, Gesteinsflächen sowie den Vegetationssaum zu keiner Tageszeit vollständig beschatten.

Vor den Gabionen (Süd- oder Westseite) muss die Pflanzung von Sträuchern unterbleiben, um eine Beschattung zu verhindern.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets auf den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Flächen ca. 9.000 m² Ersatzlebensräume für die Eidechsen zu schaffen. Die Ersatzlebensräume sind entsprechend den Ausführungen im Fachbeitrag Artenschutz, Ziffer 8.3.1 „spezielle Eidechsenfläche“ auszuführen und zu pflegen. Die jährliche je hälftige Mahd mit Abtransport der Grünflächen hat ausschließlich im Juni/Juli in mindestens 10 cm Höhe zu erfolgen.

7.2 Planinterne Ersatzlebensräume Vögel und Zwergfledermaus

Die CEF- Maßnahmen C 1, C 3 und C 5 sind bzw. waren entsprechend der Ausführungen im Fachbeitrag Artenschutz (Anlage zum Umweltbericht) auszuführen.

Im Einzelnen:

- C 1 (3 Nistkästen für Gartenrotschwanz-Brutpaare)
- C 3 (Nisthilfen für Grauschnäpper (9), Haussperling (63) und Star (18))
- C 5 (Ersatzquartiere(4) für Zwergfledermaus).

7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

7.3.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zugunsten der Eidechsen (V 5, V 6)

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen V 5 und V 6 sind gemäß der Maßnahmenbeschreibung in Anhang 8 des Fachbeitrags Artenschutz ausführen.

7.3.2 Beleuchtung (V 1)

Sportanlagen:

- Hinsichtlich der nächtlichen Lichtquellen sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED) nach derzeitigem wissenschaftlichen Erkenntnisstand der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verwenden.
- Die Leuchtengehäuse müssen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 40 °C nicht übersteigen.
- Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die warmweißes Licht (bis 3.000 Kelvin) mit geringen Blauanteilen ausstrahlen. In begründeten Ausnahmefällen können auch Leuchtmittel bis 4.000 Kelvin verwendet werden.
- Durch Ausrichtung und Abschirmung soll der größtmögliche Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche fokussiert werden und nicht in die Umwelt emittieren. Die Abstrahlung nach oben ist unbedingt zu vermeiden.

Kleingartenanlage:

- Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf das nötigste zu beschränken. Künstliches Licht darf nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist und keine Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) beeinträchtigt.
- Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu halten und darf maximal 2,5 m betragen. Die Abstrahlung nach oben ist unbedingt zu vermeiden.
- Das Leuchtengehäuse muss staubdicht und gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 40 °C nicht übersteigen.

7.3.3 Verringerung von Vogelschlag (V 2)

Es sind Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 4 m², Durchsichten und Übereckverglasungen zu treffen.

Die Glasflächen sind durch gestalterische Elemente oder bauliche Vorkehrungen so zu gliedern, dass sie für Vögel erkennbar sind (z.B. durch Linien- oder Punktmuster, die nach dem Hohenauer Bewertungsschema als hochwirksam getestet wurden oder vergleichbar wirksame Alternativen). Der Außenreflexionsgrad der Glasscheiben darf maximal bei 15 % liegen.

8. Bodenschutz

In dem Bereich der Kleingartenanlage ist auf der Fläche der bestehenden Altablagerung „AA Stuttgarter Straße“, zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, eine 60 cm mächtige Schicht aus kulturfähigem Bodenmaterial aufzubringen. Diese Maßnahme dient der Rekultivierung. Das kulturfähige Bodenmaterial setzt sich zusammen aus einer 30 cm mächtigen Unterboden- und einer 30 cm mächtigen Oberbodenschicht.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Der nicht mehr für Bahnzwecke benötigte Bahndamm sowie die sich dort befindliche Altablagerung ist bis an den Damm der aktiven Bahnstrecke heran abzutragen und zwar mindestens bis auf das Niveau der geplanten Sportanlagen (Bezugshöhe Vereinsgebäude Sport: 116,30 ü.NHN). Die Neigung der Böschung darf nicht steiler als 1:1,8 sein.

Senken im geplanten Sportgelände sind bis auf das geplante Niveau zu verfüllen, um ebene Flächen für die Anlage von Spielfeldern zu erhalten.

Der vorhandene Bahndammrest wird modelliert und wird nach Norden hin auslaufend flach. Die Senken der Kleingartenanlage sind auf mindestens 113,00 m NHN aufzufüllen, das entspricht 50 cm über dem höchsten Grundwasserstand.

Eine höhere Auffüllung ist zulässig, soweit sie im Rahmen der Bodenumlagerungen innerhalb des Plangebiets erforderlich ist, um eine ausgeglichene Massenbilanz zu erreichen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesenen Wege und Flächen sind für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten und daher von jeglicher baulichen Nutzung und von der Nutzung als Lagerfläche frei zu halten.

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Die Flächen für Geh- und Fahrrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung und von der Nutzung als Lagerfläche frei zu halten.

11. Schallschutz¹

Schallschutz für die Betriebswohnungen

Innerhalb des Baufensters des Bebauungsplangebiets sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts vorliegen.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern im Zuge des Bauantragverfahrens nachgewiesen wird, dass die genannten Werte durch Verkehrslärm 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts an mindestens einem Fenster eines Aufenthaltsraums eingehalten werden (z. B. an der lärmabgewandten Seite, in den unteren Stockwerken oder aufgrund

¹ Die DIN 4109-1, DIN 4109-2, DIN 18005 und VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe (Offenlageraum) aus und können dort während der Dienststunden eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

vorgelagerter Gebäude) oder sofern mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, d. h. diese Räume über mindestens ein Fenster an der lärmabgewandten Seite belüftet werden können.

Passiver Schallschutz:

Innerhalb des Baufensters des Bebauungsplangebiets sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ nachzuweisen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Außenlärmpegel gelten für Wohnräume mit nächtlichem Schutzanspruch. Werden Aufenthaltsräume ohne nächtlichen Schutzanspruch realisiert, mindert sich der maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich des Vereinsgebäudes für Sport jeweils um eine Stufe (IV statt V, bzw. V statt VI).

Von den in der Planzeichnung eingetragenen bzw. den bei Aufenthaltsräumen ohne nächtlichen Schutzanspruch entsprechend ermittelten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Belüftung von Schlafräumen:

Innerhalb des Baufensters des Bebauungsplangebiets ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme/lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt. Dabei sind die Ausführungen der VDI 2719 zu beachten.

Ausnahmen hiervon sind zulässig, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Sportlärm ist die Nutzung der Plätze so zu organisieren, dass die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV eingehalten werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

Soweit die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung oder Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen stellen, gelten diese nicht für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Die Dächer von Gebäuden auf der privaten Grünfläche (ausgenommen Gartenlauben) und der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer mit maximal 15° Neigung auszubilden. Ausnahmen sind zulässig, wenn zugleich die unter den planungsrechtlichen Festsetzungen vorgeschriebene Dachbegrünung eingehalten wird.

1.2 Fassaden

Die Fassaden der Gartenlauben sind ausschließlich als Holzflächen herzustellen.

Für die Fassaden des Vereinsgebäudes der Kleingartenanlage sind Metall und Kunststoff ausgeschlossen.

2. Werbeanlagen und Automaten

Automaten sind nur an und in den Vereinsgebäuden zulässig.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,0 m².

Vereinslogos dürfen auch außerhalb des oben genannten Bereiches, jedoch zwingend unterhalb des oberen Gebäudeabschlusses, am Gebäude angebracht werden.

Außerdem ist im Bereich zur Straße an der Zufahrt zur Sportanlage eine Werbeanlage bis zu einer Fläche von 1,0 m² sowie eine temporäre Werbeanlage mit maximal 5 m² für bis zu zweimal im Jahr je 6 Wochen oder einmal im Jahr 3 Monate zulässig.

Banner und Sichtschutz an Ballfangzäunen können innenliegende Werbung bis zu einer Höhe von 1,60 m Höhe enthalten. Hier dürfen auch veranstaltungsbezogene Werbung und Sponsorenwerbung angebracht werden.

Darüberhinausgehende Werbeanlagen sind unzulässig.

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

3. Unbebaute Flächen

3.1 Einfriedigungen

Zur Abgrenzung des Geltungsbereichs zur Bahnfläche sind Maschendraht oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig, wenn nicht bereits Ballfangzäune an gleicher Stelle errichtet sind.

3.1.1 Private Grünfläche - Zweckbestimmung Dauerkleingärten

Zur Abgrenzung der Kleingartenanlage zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zu der angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freihaltetrasse und zur Fläche für Sport- und Spielanlagen sind Maschendraht oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Flechtwerk als Sichtschutz ist unzulässig. Die Zäune können durch Elemente, die den Mauereidechsen als Unterschlupf oder Sonnenplatz dienen, ergänzt oder ersetzt werden.

3.1.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Zum Schutz der Sportanlagen sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m Höhe zulässig.

Nach Erfordernis können die Spielfelder mit Ballfangzäunen versehen werden. Nur bei den Ballfangzäunen ist ein Sicht- und Blendschutz zulässig.

3.2 Abfallbehälterstandplätze, Aufstellplätze für Abfallbehälter

Abfallbehälterstandplätze und Aufstellplätze für Abfallbehälter sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen. Wird dieser durch bauliche oder sonstige Maßnahmen hergestellt, ist er zu begrünen. Eine Ausführung als Eidechsenhabitat-Element ist ebenfalls zulässig (zum Beispiel Gabionen).

4. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist entsprechend des Wasserhaushaltsgesetz zu bewirtschaften, das heißt, grundsätzlich ist das Niederschlagswasser zu 100% auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten, zu verwenden, zu verdunsten, über Anlagen zur Versickerung zu versickern o.ä.

Aufgrund der Lage in der Kinzig-Murg-Niederung, der oberflächennah anstehenden Grundwasserstände sowie der Altlastenproblematik ist im Planungsgebiet eine definierte Versickerung nicht möglich. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück aus nachweislichen Gründen nicht erreicht werden, wird zumindest eine Retention erforderlich. Der Abflussbeiwert von 0,1 für den Bemessungsabfluss aller Dachflächen ist nachzuweisen. Eine gedrosselte Ableitung in die öffentliche Kanalisation kann im Rahmen des erforderlichen Entwässerungsgesuchs beim Tiefbauamt beantragt werden.

Die notwendige Befestigung im gesamten Geltungsbereich von nicht mit Gebäuden überbauten Flächen (Stellplatzflächen, Spiel- und Sportanlagen u. ä.) ist, soweit dies mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar ist, wasserdurchlässig (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) mit einem mittleren Abflussbeiwert von $\leq 0,5$ auszuführen.

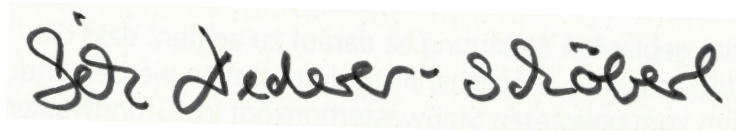
III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 258 „Südstadt südlicher Teil“, in Kraft getreten am 14.10.1955, Nr. 462 „Paketbahnhof Postamt 2“, in Kraft getreten am 5. September 1975, Nr. 732 „Karlsruhe - Südost“, in Kraft getreten am 9. Juni 2000 und Nr. 826 B „Zimmerstraße (Hauptfeuerwache)“, in Kraft getreten am 17. Mai 2013, werden in den Teilbereichen verdrängt, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 22. Mai 2015
Fassung vom 15. Mai 2026

Stadtplanungsamt

A handwritten signature in black ink on a light-colored rectangular background. The signature is written in a cursive, flowing style and reads "Heike Dederer-Schöberl".

Heike Dederer-Schöberl