

**Bebauungsplan
„Killisfeldstraße 40 - 42“
Karlsruhe - Durlach**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Vorentwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.	Bauweise - -Abweichende Bauweise	4
4.	Nebenanlagen	4
5.	Pflanzgebote und Pflanzehaltung	4
6.	Artenschutzbezogene Maßnahmen (CEF- Maßnahmen)	5
7.	Dächer mit Albedomanagement	5
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
1.	Werbeanlagen	6
2.	Abfallbehälterstandplätze	6
III.	Sonstige Festsetzungen	6

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2009 (GBl. S. 615).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, wobei Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie ausschließlich die nachfolgend unter den Nummern 1 bis 5 aufgeführten Waren oder Warengruppen anbieten und von ihnen keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auftreten können:

1. Möbel
2. Teppiche, Fußbodenbeläge
3. Gartenbedarf, Gartenpflanzen, zoologischer Bedarf
4. Baustoffe, Bauelemente
5. Fahrzeuge, Boot, Zubehör

Einzelhandel mit anderen als unter den Nummern 1 bis 5 bezeichneten Warengruppen ist unzulässig

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Büroleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise - -Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

4. Nebenanlagen

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen zu Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzerhaltung) sowie in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (CEF-Maßnahmen) sind Nebenanlagen unzulässig

5. Pflanzgebote und Pflanzerhaltung

Pflanzung von Einzelbäumen

Je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Die Größe der Baumscheiben hat mind. 6 m² zu betragen. Als Baumarten sind Eschen und Linden zu verwenden (3 xv 14 - 16 cm).

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Auf der im zeichnerischen Teil mit „Pflanzerhalt“ festgesetzten Fläche ist der vorhandene Grünbestand (markante Einzelbäume sowie die Bäume und Sträucher des Sukzessionswaldes) zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauphase sind gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LG-4 Schutzvorkehrungen zum Erhalt bestehender Bäume zu treffen (Stamm- und Wurzelschutz, Aufastung). Sollten Bäume mit Erhaltungsgebot abgängig werden, sind sie durch Eschen oder Ahorn (3 xv 14 - 16) zu ersetzen.

6. Artenschutzbezogene Maßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Oberboden und Schotter abzuschleppen.

Auf diesen Flächen sind sodann folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anlage eines Teiches

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil ist ein ca. 20 m² großer, flacher (bis ca. 0.80m tiefen) Teich herzustellen.

Entwicklung Ruderalvegetation trocken-warmer Standorte

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil ist eine Fläche von ca. 500 m² als Biotoptyp „Ruderalflur trocken-warmer Standorte“ zu entwickeln. Hierzu sind Schotterflächen mit geringem Feinerdeanteil anzulegen und der Sukzession zu überlassen.

Anlage von Gebüsch trocken-warmer Standorten

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil ist eine Fläche von ca. 200 m² als Biotoptyp „Gebüsch trocken-warmer Standorte“ anzulegen. Dazu sind Sträucher trocken-warmer Standorte (Schlehe, Sanddorn, Liguster, Hartriegel) anzupflanzen.

Anlage eines Stein-Totholz-Riegels

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil ist ein Stein-Totholz-Riegel aus Schotter, Oberboden, Sand, Flußbausteinen und Totholz herzustellen. Hierzu ist der Oberboden bzw. Schotterkörper abzuschleppen und zu einem flachen Erdwall aufzuschütten, wobei eine südliche Exposition einzuhalten ist. Der Steinriegel ist als ein ca. 1.00m hoher, 2.00 - 4.00 m breiter und ca. 40.00 m langer, dammartiger Bau zu errichten mit einer Grundfläche von ca. 80 m².

Die durchgeführten Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

7. Dächer mit Albedomanagement

Flachdächern sind mit Materialien zu beschichten, die eine hohe Rückstreuung im kurzwelligen Bereich aufweisen (sog. Albedomanagement zur Reduzierung der Aufheizung durch Reflektion einfallender Strahlung). Dabei darf ein Reflektionsfaktor von 0,7 nicht unterschritten werden.

Flachdächer ohne eine solche Beschichtung sind zu begrünen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Werbeanlagen

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,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2 m².

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

2. 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.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 330, „Killisfeldstraße nördlich der Ottostraße“ vom 20.01.1967, Nr. 330 b „Killisfeldstraße nördlich der Ottostraße - Änderung“, vom 23.07.1999 und Nr. 745 „Pfaff-, Raiherwiesen-, Killisfeldstraße“ vom 30.08.2002 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 14.07.2011
Fassung vom 07.11.2011
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler