

# **Bebauungsplan „Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung“ Karlsruhe - Innenstadt-West**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.	Pflanzgebote und Pflanzehaltung .....	4
3.	Lärmschutz .....	4
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>5</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	5
1.1.	Fassaden .....	5
1.2.	Werbeanlagen und Automaten .....	5
2.	Unbebaute Flächen .....	5
2.1	Abfallbehälterstandplätze .....	5
3.	Niederschlagswasser.....	6
4.	Außenantennen, Satellitenschüsseln.....	6
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	6
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
	<b>Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....</b>	<b>8</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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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. November 2009, (GBl. S. 615)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Kerngebiet 1 (MK 1), § 7 BauNVO**

##### a) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

##### b) Ausnahmsweise zulässig sind:

Sonstige Wohnungen in den zu den Straßenfronten ausgerichteten Gebäuden ab dem 1. Obergeschoss sowie in Rückgebäuden.

##### c) Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten. Darunter fallen insbesondere Bars, barähnliche Betriebe, Bordelle mit Publikumsangeboten, Swinger Club, Eroscenter und vergleichbare Einrichtungen.
3. Bordelle und bordellartige Betriebe, soweit sie nicht schon unter die nach Ziffer 2 unzulässigen Vergnügungsstätten fallen.

d) Übergangsvorschriften gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Ausgenommen von Buchstabe c) sind Änderungen, Erweiterungen und bauliche Erneuerungen bei den im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes baurechtlich genehmigten Vergnügungsstätten. Gleiches gilt für Bordelle gemäß Buchstabe c) Ziffer 3.

Erweiterungen im Sinne des Satzes 1 sind jedoch nur insoweit zulässig, als dadurch andere, auf dem Grundstück bestehende oder baurechtlich genehmigte Nutzungen nicht verdrängt werden und die Erweiterungen sich innerhalb des Baubestandes bewegen.

### **Kerngebiet 2 (MK 2), § 7 BauNVO**

Es gelten die für das Kerngebiet 1 geltenden Festsetzungen mit folgenden Abweichungen:

Sonstige Wohnungen sind in Vordergebäuden ab dem 1. Obergeschoss sowie in Rückgebäuden allgemein zulässig.

## **2. Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

Alle Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Bei Dachterrassen muss der Anteil der begrüneten Dachfläche mindestens 30 % betragen.

Die bestehenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

## **3. Lärmschutz**

Die unmittelbar an der Amalien-, Stephanien-, Kaiserstraße und am Kaiserplatz befindlichen Gebäude sind Tagesbelastungen im Bereich 70 bis 75 dB(A) ausgesetzt. Bei Neuerrichtung oder baulicher Erweiterung von Gebäuden mit Wohnnutzung ist für Außenbauteile zu diesen Straßen ausreichender Schallschutz nach DIN 4109 durch passive Maßnahmen sicherzustellen. Für Wohnräume ist hier ein bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß von 45 dB (Lärmpegelbereich V, DIN 4109) erforderlich.

Im Gesamtgebiet ist durch Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen oder durch ein geeignetes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern für zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume (Schlafräume, Kinderzimmer) nachzuweisen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 1989 liegt beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstr. 7, 1. OG, Zimmer D 113/D 114, 76133 Karlsruhe aus und kann dort während der Dienststunden eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1. Fassaden

Fassaden mit grellen, intensiv leuchtenden Farben sind unzulässig. Die Farbsättigung (Brillanz) darf 15 nicht überschreiten. Der Hellbezugswert muss zwischen 65 und 90 liegen. Diese Angaben beziehen sich auf das ACC-Farbsystem.

Hofseitige Fassaden sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

#### 1.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und sind nur am Gebäude, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, und unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,60 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtbreite der Werbeanlagen darf 50 % der Gebäudebreite und pro Werbeanlage die Länge von 4,00 m nicht überschreiten. Gebäudeübergreifende Werbeanlagen sind unzulässig. Zu Gebäudekanten und zwischen unterschiedlichen Werbeanlagen ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Rechtwinklig an der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 1,20 m auskragen. Die Oberkante der Anlage darf maximal 9 m ab Gehweghinterkante nicht überschreiten.

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 zulässig.

Werbeanlagen im öffentlichen Raum, die aus einem Vertragsverhältnis mit der Stadt oder einer ihrer Gesellschaften stammen, sind von den genannten Vorschriften ausgenommen.

### 2. Unbebaute Flächen

#### 2.1 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der mit Rankpflanzen zu begrünen ist, herzustellen.

### **3. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist im Rahmen der wasserrechtlichen Anforderungen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und § 45 b Abs. 3 Wassergesetz) über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). 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 zu bemessen.

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

### **4. Außenantennen, Satellitenschüsseln**

Außenantennen und Satellitenschüsseln sind vom Straßenraum nicht einsehbar im Blockinnenraum anzuordnen.

### **5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

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

Der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“, in Kraft getreten am 22.02.1985 und Nr. 660 „Innerer Stadtbereich Vergnügungsstätten 1. Teilabschnitt“, in Kraft getreten am 20.12.1991, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 20.01.2012  
Fassung vom 25.01.2013  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

## Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß  
§ 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2011

Billigung durch den Gemeinderat  
und Auslegungsbeschluss  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,  
§ 74 Abs. 7 LBO am 24.07.2012

Öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom 27.08. bis 28.09.2012

Satzungsbeschluss gemäß  
§ 10 Abs. 1 BauGB und  
§ 74 Abs. 7 LBO am .....

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung  
des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden  
hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, .....  
Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4  
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der  
Bekanntmachung am .....

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,  
§ 74 Abs. 7 LBO) ab .....