

**Bebauungsplan „Zimmerstraße,  
(Hauptfeuerwache)“  
Karlsruhe – Südstadt**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1	Sondergebiet für hochwertige Gewerbenutzungen.....	3
1.2	Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) .....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.	Abweichende Bauweise.....	4
4.	Nebenanlagen, Stellplätze Garagen, Carports .....	4
5.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung .....	4
5.1	Öffentliche Grünflächen .....	4
5.2	Grünflächen auf Gewerbe- und Sonderbauflächen.....	4
5.3	Dachbegrünung .....	4
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	5
6.1	Vorgezogene artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen ) .....	5
6.2	Maßnahmen zum Artenschutz.....	5
6.3	Öffentliche Grünflächen - Maßnahmen zum Ausgleich.....	5
6.4	Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB.....	6
7.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	6
8.	Führung von Versorgungsleitungen.....	6
9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	6
10.	Passiver Schallschutz.....	6
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>8</b>
1.	Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen .....	8
1.1	Dächer .....	8
1.2	Fassaden .....	8
1.3	Abfallbehälterstandplätze .....	8
2.	Werbeanlagen .....	8
3.	Außenantennen .....	8
4.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	8
5.	Einfriedungen .....	9
6.	Abstellplätze für Fahrräder .....	9
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>10</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 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **1.1 Sondergebiet für Büro- und Verwaltungsgebäude**

Zulässig sind

- Dienstleistungs-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern diese auch mit der umgebenden Wohnbebauung verträglich sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Einzelhandel
- Wohnungen

##### **1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Zulässig sind

- Anlagen für die Feuerwehr: Hauptfeuerwache und Leitstelle der Stadt Karlsruhe einschließlich der erforderlichen technischen Anlagen
- Tankstelle zur Nutzung für die Fahrzeugflotte der Feuerwehr

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Obergrenze der Gebäudehöhe wird durch die Wandhöhe festgesetzt. Dabei gilt als Wandhöhe (WH) das Maß ab Höhe der Gehweghinterkante des jeweils

nächstgelegenen Gehwegs bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen und ihre Zufahrten) bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

### **3. Abweichende Bauweise**

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **5. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

#### **5.1 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensiv zu pflegende Wiesen mit großkronigen Laubbäumen anzulegen. Mindestens 80 % dieser Bäume müssen einheimisch sein.

#### **5.2 Sondergebiet**

An den im Plan ausgewiesenen Baumstandorten sind groß- bzw. mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Nicht überbaute und nicht für die interne Infrastruktur genutzte Flächen sowie der als private Grünfläche ausgewiesenen Bereich sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

#### **5.3 Dachbegrünung**

Dachflächen über 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

Die Dachflächen der Gebäude bis einschließlich 11 m Wandhöhe sind intensiv zu begrünen, d.h. 40 cm Schichtaufbau, Gräser, Kräuter, Stauden und niedrige Sträucher.

Die Dachflächen auf den Gebäudeteilen mit mehr als 11 m Wandhöhe sind extensiv zu begrünen. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm in gesetztem Zustand über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht mit Sedum, Gräsern und Kräutern zu begrünen.

Die Dachflächen der Hauptfeuerwache und der Leitstelle sind zu begrünen, sofern dies durch die Nutzung der Dachfläche (z. B. als Kleinspielfeld, Laufweg, Terrasse, Technik) nicht ausgeschlossen ist. Die durchschnittliche Schichtstärke der Dachbegrünung auf der Fahrzeughalle der Feuerwehr beträgt 25 cm. Unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit des Hallendachs sind oberhalb einer Drän- und Filterschicht Dachbegrünungssubstrat, Sand, Kies und Oberboden als Standorte für verschiedene Pflanzengesellschaften nebeneinander in wechselnder Aufbauhöhe zwischen 10 cm und 40 cm einzubauen. Das so entstandene Habitatmosaik ist durch einzelne Steine, Äste und kleine Sträucher zu er-

gänzen. Einzusäen ist eine Mischung aus heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum für trockene Standorte aus der Artenliste im Anhang.

Auf den Gebäuden mit einer Wandhöhe von mehr als 11 m sind ergänzend zur Dachbegrünung Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Alle Begrünungsmaßnahmen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **6.1 Vorgezogene artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen )**

Die westliche im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche für CEF-Maßnahmen ist zu 50 % als Vegetationsfläche und zu 50 % als Schotterflächen mit Steinriegeln anzulegen.

Die Vegetationsfläche ist als Wiese mit Obstbäumen, heimischen Bäumen, und überwiegend heimischen Sträuchern sowie mit Säumen aus trockenheitsliebenden, krautigen Pflanzen anzulegen bzw. zu erhalten.

Die östliche im zeichnerischen Teil ausgewiesene Fläche für CEF-Maßnahmen ist als Robiniensukzessionswald zu erhalten. Auf ca. 850 m<sup>2</sup>, ausschließlich auf der Südseite des Walles, ist das bestehende Brombeergestrüpp zu roden, die Fläche ist zu schottern und mit Trockenmauern strukturreich anzulegen. Dafür sind entlang der Ausgleichsfläche jeweils 30 m Trockenmauer (insgesamt 6 Stück) als Gabionen mit 20 m Unterbrechung aufzusetzen.

Herstellung von Ersatzlebensräumen bzw. Optimierung vorhandener Eidechsenhabitate soll ein Jahr vor Baubeginn, nur in den für Eidechsen günstigen Zeiträumen (Mitte August bis Mitte Oktober bzw. Mitte März bis Mitte April) erfolgen.

Die Umsetzung der Maßnahmen, der gesetzlichen Vorgaben und der behördlichen Auflagen sind durch eine ökologische Baubegleitung mit Erfolgskontrolle zu sichern. Sie hat rechtzeitig vor Inanspruchnahme betroffener Flächen zu erfolgen.

Die Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### **6.2 Sonstige Vorgaben zum Artenschutz**

Rodungen und Abrissmaßnahmen sind nur in der vegetationsfreien Zeit bzw. außerhalb der Brutzeiten durchzuführen: Rodungen in der Zeit von November bis Februar, Abrissarbeiten in der Zeit von Oktober bis Februar.

### **6.3 Sonstige Maßnahmen**

Die mit M bezeichneten öffentlichen Grünflächen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft sind als extensiv zu pflegende Wiesen mit großkronigen Laubbäumen anzulegen. Mindestens 80 % dieser Bäume müssen einheimisch sein.

#### **6.4 Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**

Die westliche Fläche für CEF-Maßnahmen ist dem Baugrundstück auf den derzeitigen Grundstücken Flst. Nr. 19902/13 und 19905 im Plangebiet zugeordnet. Die östliche Fläche für CEF-Maßnahmen ist zu 23 % den öffentlichen Verkehrsflächen und zu 77 % den restlichen Baugrundstücken zuzuordnen.

Die in der Planzeichnung mit M bezeichneten Maßnahmeflächen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden dem Ökokonto der Stadt Karlsruhe zugeordnet.

#### **7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis auf das Niveau der Gehweghinterkante zur Geländeanpassung zulässig. Zur Wolfartsweierer Straße hin ist das Gelände auf das Niveau der Wolfartsweierer Straße - Gehweghinterkante - aufzufüllen.

Entlang der Verkehrsflächen werden auf den privaten Grundstücken Flächen in einer Breite von 50 cm zur Erstellung etwa notwendiger Stützbauwerke für den Straßenkörper als Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit der Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Hierzu gehört insbesondere das Hineinragen des als Stützbauwerk erforderlichen Betonkeils um ca. 20 cm (Hinterbeton) für die Randsteine oder Rabattenplatten.

Für die Fußgängerbrücke über die Wolfartsweierer Straße sind in den öffentlichen Grünflächen beidseits der Straße Auffüllungen zum Tragen der Brückenkonstruktion herzustellen. Die Hügel sind so zu gestalten, dass Stützmauern nicht notwendig sind.

#### **8. Führung von Versorgungsleitungen**

Sämtliche innerhalb des Planungsgebietes verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### **9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung und Nutzung als Lagerfläche frei zu halten. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Abstand von 2,50 m von der Leitungsachse einzuhalten.

#### **10. Passiver Schallschutz**

Innerhalb des in der Anlage zu Ziff. 10 gekennzeichneten Bereichs ist durch geeignete Maßnahmen (u. a. durch Anordnung der Räume, durch die Dämmqualität der Fenster und sonstiger Außenbauteile) sicherzustellen, dass die von der Raumart abhängigen Anhaltswerte der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 für den Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße zur Einhaltung der o.g. Innenschallpegel sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist nach den in der DIN 4109<sup>1</sup> vorgeschriebenen Verfahren zu erbringen. Wenn der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109<sup>1</sup> erbracht wird, ist davon auszugehen, dass die in der

<sup>1</sup> DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe 1989

VDI 2719 genannten Innenschallpegel eingehalten werden. Alternativ kann der Nachweis auch nach der Richtlinie VDI 4100<sup>2</sup> erfolgen.

Für Ruheräume der Feuerwache ist der Mindestluftwechsel durch ein geeignetes Lüftungskonzept bei Überschreitung des Außenschallpegels von 55 dB(A) tags und nachts sicherzustellen. Zum Beispiel erfolgt die Belüftung der Schlaf- und Ruheräume über eine schallabgewandte Fassade, an der die oben genannten Werte eingehalten werden, oder ein ausreichender Luftwechsel wird durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Die DIN 4109, DIN 4100 und VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstr. 7, 1. OG, Zimmer 113/114, 76133 Karlsruhe aus und können dort während der Dienststunden eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

---

<sup>2</sup> VDI 4100 „Schallschutz von Wohnungen – Kriterien für Planung und Beurteilung“, Ausgabe August 2007

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer

Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu konzipieren und auszuführen, dass die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht übermäßig beeinträchtigt werden. Lichtkuppeln, Oberlichter und Dachliegefenster sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 20 % der Dachfläche zulässig.

Im Sondergebiet für hochwertige Gewerbenutzungen sind notwendige technische Aufbauten (z.B. Solaranlagen, Technikanlagen für Aufzüge etc.) auf den Dächern nur mit einem Abstand von mindestens 2 m ab Außenwandkante zulässig. Klimaanlage und Be- und Entlüftungsanlagen sind in die Gebäude zu integrieren.

Sonstige Aufbauten sind unzulässig.

#### 1.2 Fassaden

Bei der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen sind stark reflektierende Materialien und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben) nicht zulässig.

#### 1.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze, die nicht im Gebäude integriert sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen

### 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen (§ 2 (9) LBO) sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe und 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 m<sup>2</sup>.

Unzulässig sind Werbeanlagen auf nicht bebauten privaten Grundstücksflächen.

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

### 3. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

Anlagen für Mobilfunkantennen und Sendemasten sind ausschließlich auf dem Gebäude der Leitstelle und auf dem Schlauchturm der Hauptfeuerwache unterzubringen.

### 4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Flächen

Die unbebauten Flächen bebaubarer Flächen sind, sofern sie nicht für die interne Infrastruktur erforderlich sind, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen.

Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Betrieblich genutzte Freiflächen, Verkehrsflächen und Stellplätze sind wasserundurchlässig auszuführen.

Alle Flächen sind dicht zu befestigen (Asphaltdecke oder Pflasterbelag in gebundener Bauweise) und über die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation zu entwässern. Das Abfließen des Niederschlagswassers auf nicht befestigte Flächen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

## **5. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als standortgerechte Hecken aus laubabwerfenden Gehölzen bis max. 1,20 m Höhe zulässig. In die Hecken kann ein bis zu 1 m hoher Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun eingezogen werden. Im Bereich der Hauptfeuerwache und der Leitstelle sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

## **6. Abstellplätze für Fahrräder**

Abstellplätze für Fahrräder sind in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den Flächen für Stellplätze oder den dafür ausgewiesenen Flächen unterzubringen.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

#### **(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)**

Die Bebauungspläne Nr. 774 Gottesaue/Ostauemark vom 14.07.2006, Nr. 732 Karlsruhe-Südost vom 09.06.2000, Nr. 709b Kriegsstraße -Ost / Ostring vom 19.09.1997, Nr. 462 Paketbahnhof vom 05.09.1975 und Nr. 258 Südstadt - südlicher Teil vom 14.10.1955 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 16.09.2011

Fassung vom 20.09.2012

Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

## Anlage zu Ziff. 6.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen - Dachbegrünung

### Kräuter ( Anteil 60 % ):

<b>Wissenschaftl. Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättr. Glockenblume
Centaurea jacea ssp. ang	Schmalblät. Wies.-flockenbl.
Dianthus armeria	Rauhe Nelke Dianthus
carthusianorum	Kartäuser-Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummular.	Sonnenröschen
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Linum perenne	Ausdauernder Lein
Potentilla tabernaemonta.	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige
Brunelle Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis

### Gräser ( Anteil 40 % ):

<b>Wissenschaftl. Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Briza media	Zittergras
Carex flacca	Blaugüne Segge
Corynephorus canescans	Silbergras
Festuca guestfalica	Harter Schafschwingel
Koeleria glauca	Blaue Kammschmiele
Phleum phleoides	Glanz-Lieschgras

# Anlage zu Ziff. 10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Bebauungsplan  
"Zimmerstraße"  
Karlsruhe

Straßen- und  
Schienenverkehrslärm  
im Plangebiet  
Aufpunkthöhe: 2. OG

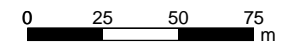
Beurteilungspegel  
Tag  
in dB(A)

<= 40	Green
40 < <= 45	Light Green
45 < <= 50	Yellow-Green
50 < <= 55	Yellow
55 < <= 60	Orange
60 < <= 65 OW GE	Red
65 < <= 70	Magenta
70 <	Blue

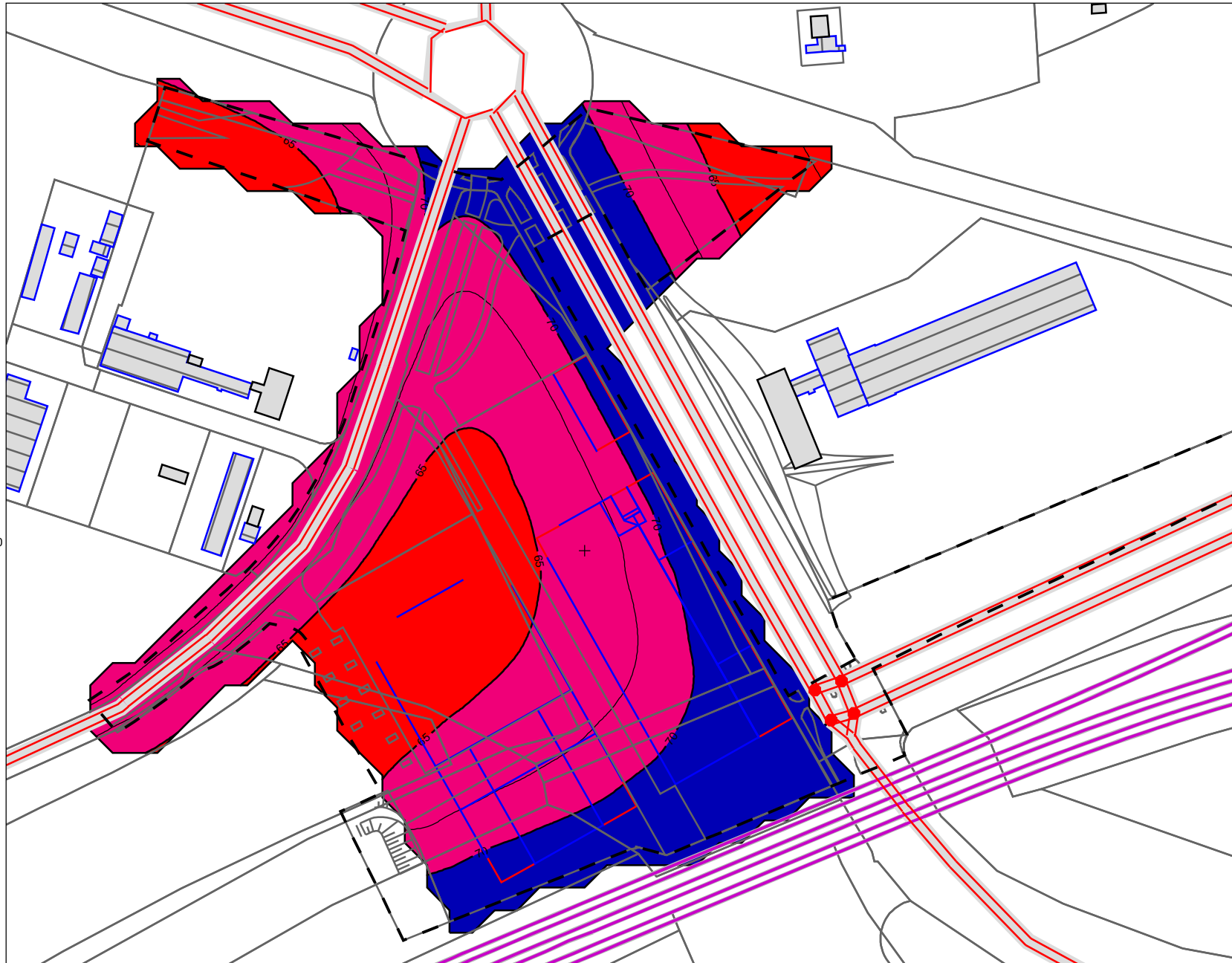
Legende

- Gebäude
- Emission Straße
- Signalanlage
- Emission Schiene

Maßstab 1:2500



**KURZUNDFISCHER**  
Beratende Ingenieure = Bauphysik  
Brückenstraße 9, 71364 Winnenden



5429500

5429500

3458000

3458000