

Bebauungsplan „Kaiserstraße Süd zwischen Karl- und Ritterstraße“, Karlsruhe - Innenstadt/West

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.	Abweichende Bauweise	4
4.	Stellplätze und Garagen	4
5.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung	4
6.	Landgraben	4
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.1	Dächer.....	5
1.2	Fassaden	5
2.	Werbeanlagen und Automaten	5
3.	Nebenanlagen.....	6
4.	Einfriedungen	6
5.	Außenantennen	6
6.	Niederspannungsfreileitungen	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) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.357, berichtigt S.416) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet, § 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 ab dem vierten Obergeschoss.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss in allen Straßen außer der Kaiserstraße, sofern die kerngebietstypische Nutzung nach § 7 Abs. 1 BauNVO im Gebäude noch überwiegt.

c) Nicht zulässig sind:

1. Wohnungen bis zu einer Tiefe von 25 m ab der Bauflucht entlang der Karlstraße (Schallschutz)
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten. Darunter fallen insbesondere auch Bars, barähnliche Betriebe, Bordelle mit Publikumsangeboten, Swinger Club, Eroscenter und vergleichbare Einrichtungen. Ausgenommen hiervon sind Änderungen, Erweiterungen und bauliche Erneuerungen bei der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans baurechtlich genehmigten Vergnügungsstätte in der Erbprinzenstraße 32 (tatsächlich zwei getrennte Einrichtungen) auf den bisher schon zu diesem Zweck genutzten Flächen.
4. Bordelle und bordellartige Betriebe, soweit sie nicht schon unter die nach Ziffer 3 unzulässigen Vergnügungsstätten fallen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Einträge im Plan und in den Systemschnitten in der Planzeichnung definiert. Von der zwingend festgesetzten

Wandhöhe kann aus gestalterischen und/oder technischen Gründen ausnahmsweise um maximal 0,30 m abgewichen werden.

Es sind in der Kaiserstraße innerhalb der festgesetzten Wandhöhe von 16,50 m zwingend vier Vollgeschosse auszuführen. In den übrigen Straßen sind innerhalb dieser Höhe mindestens vier Vollgeschosse auszuführen.

Dabei gilt als Wandhöhe das Maß von der Hinterkante der erschließenden, öffentlichen Fläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Ab dem vierten Obergeschoss darf maximal 40 % der zulässigen Grundfläche überbaut werden.

3. Abweichende Bauweise / überbaubare Flächen

Es gilt die geschlossene Bauweise mit folgender Abweichung: Ab einem Abstand von 12 m von der Baulinie kann ab dem 4. Obergeschoss auch mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden. In diesem Fall berechnen sich die Abstandsflächen nach den Vorschriften der Landesbauordnung, wobei die Wandhöhe erst ab dem Ende der geschlossenen Bauweise zu rechnen ist.

Die Baulinie darf mit Vordächern um maximal 1,40 m überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen

Zufahrten zu Stellplätzen und (Tief-)Garagen sind nur in den Höfen (Waldhof, Erbprinzenhof, Südlicher Herrenhof) zulässig. Ausnahmen hiervon gelten für diejenigen Grundstücke, für die eine Zufahrt über einen Hof nicht möglich ist.

5. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Flachdächer sind mit einem zweischichtigen Aufbau, bestehend aus einer Tränschicht und mind. 10 cm Substratschicht vollständig mit einer Mischung aus Sedum, Kräutern und Gräsern zu begrünen.

Dachterrassen dürfen max. 30 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes einnehmen.

Die rückwärtigen Fassaden der Gebäude zum Waldhof, Erbprinzenhof, Südlicher Herrenhof sind zu begrünen.

6. Landgraben

Der als Denkmal dargestellte Landgraben darf über das bisherige Maß hinaus nicht überbaut, zusätzlich belastet oder überpflanzt werden. Neue Bauwerke oder Umbauten am Landgraben sind mit der Stadtentwässerung abzustimmen und lastfrei zu gründen. Die Gründung von Neu- und Umbauten im Nahbereich des Landgraben muss immer lastfrei für den Landgraben erfolgen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bauteile aller Art dürfen nicht über die in den Systemschnitten dargestellte Umrissfigur herausragen. Hiervon kann aus gestalterischen und/oder technischen Gründen ausnahmsweise um maximal 0,30 m abgewichen werden.

1.1 Dächer

Zulässig sind innerhalb der Umrisse der Systemschnitte Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von jeweils zwingend 45° oder Flachdächer.

1.2 Vordächer

Vordächer sind nur zulässig als Metall-/Glaskonstruktion mit in der Ansicht überwiegendem Glasanteil. Verkleidungen, Regenrinnen und Werbeanlagen an Vordächern sind unzulässig.

Die Vorderkante der Vordächer muss zwischen 3,00 m und 3,30 m über dem auf Höhe dieser Vorderkante gelegenen Straßenniveau liegen. Sie dürfen höchstens 1,40 m von der Vorderkante der Fassade auskragen.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, nicht jedoch an den Vordächern und unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,80 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m²

Sie können flach auf der Fassade oder rechtwinklig auskragend zu dieser angeordnet werden.

Rechtwinklig an der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 1,2 m auskragen. Ihre Oberkante darf 9 m nicht überschreiten und ihre Unterkante darf 3 m nicht unterschreiten, jeweils gemessen ab Oberkante Straßenbelag am Ort der Werbeanlage.

Flach auf die Fassade montierte Werbeanlagen sind im Brüstungsbereich des 1. OG so anzuordnen, dass sie sich in die Gestaltung der Fassade geometrisch regelmäßig einfügen. Sie dürfen nicht breiter als 6 m sein.

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

Unzulässig sind auch außen auf Fensterflächen geklebte Werbeanlagen. Fensterflächen dürfen nur im EG, nur zu höchstens 25 % und nur von der Innenseite mit Folien beklebt werden.

Automaten sind nur zulässig, wenn sie bündig in die umgebende Wandfläche integriert werden.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gegenüber den öffentlichen Flächen durch eine Einfriedung (s. Ziff. 4) zu verdecken.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Mauern mit einer Höhe von mindestens 2,50 m zulässig.

5. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig, jedoch nicht an der straßenseitigen Fassade.

6. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 277 „Kaiserstraße“, wirksam geworden am 08.12.1955, 14.10.1958 und 13.02.1963, und Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985 sowie der Bebauungsplan Nr. 660, vom 20.12.1991 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 22.01.2013
Fassung vom 11.04..2016

Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner