

Bebauungsplan „Edelbergstraße 1-3“ Karlsruhe – Grünwinkel

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	3
2.2	Gebäudehöhe	4
3.	Bauweise / Abstandsflächen	4
4.	Überbaubare Grundstücksfläche	4
5.	Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze und Garagen / Carports	4
6.	Nebenanlagen	4
7.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung	5
7.1	Anpflanzung von Bäumen und Hecken / Sträuchern	5
7.2	Pflanzbindungen	5
7.3	Pflanzliste	5
7.4	Begrünung von Tiefgaragen	5
7.5	Begrünung von Flachdächern	5
8.	Immissionsschutz	6
8.1	Schalldämmung der Außenbauteile an den Gebäuden	6
8.2	Belüftung schutzbedürftiger Räume	7
8.3	Schutz von Außenwohnbereichen	7
9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
II.	Örtliche Bauvorschriften	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
1.1	Dächer	9
1.2	Fassaden	9
2.	Werbeanlagen und Automaten	9
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze	10
3.1	Unbebaute Flächen	10
3.2	Vorgärten	10
3.3	Einfriedungen	10
3.4	Abgrabungen, Aufschüttungen	10
3.5	Abfallbehälterstandplätze	11
4.	Außenantennen	11
5.	Niederspannungsfreileitungen	11
III.	Sonstige Festsetzungen	12

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. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die Gebäudehöhe (GH) gemäß Eintrag in der Planzeichnung. Mit der Bebauung darf eine GFZ von bis zu 1,4 erreicht werden. Mit Zufahrten, Rettungswegen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem oberen Wandabschluss (Attika). Die als Mindest- oder Höchstgrenzen für die einzelnen Gebäude(teile) festgesetzten Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Oberkante Tiefgaragendach darf die im zeichnerischen Teil festgesetzte BZH nicht überschreiten.

3. Bauweise / Abstandsflächen

Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gilt eine abweichende Bauweise.

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Lediglich entlang der Pulverhausstraße sind die Gebäude an der Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 14371 und 14371/1 aus Schallschutzgründen als einheitlicher Baukörper bis zu einer Länge von 70 m ohne Grenzabstand zu errichten.

Für bauliche Anlagen, die aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich sind, sind keine Abstandsflächen nachzuweisen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die oberirdisch überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen und durch eine Baulinie bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch

- Eingangsvorbauten mit maximal 2,5 m Tiefe und mit einer Grundfläche von jeweils maximal 9 m²,
- Terrassen mit max. 3 m Tiefe und mit einer Grundfläche von jeweils maximal 12 m²,
- Balkone mit max. 2,5 m Tiefe und mit einer Grundfläche von jeweils maximal 9 m².

Die Baulinie darf ausnahmsweise überschritten werden durch

- Erker mit maximal 1 m Tiefe auf insgesamt max. der halben Gebäudelänge.

5. Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze und Garagen / Carports

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zulässig.

Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

Garagen und Carports sind unzulässig.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie zum Beispiel überdachte Fahrradabstellplätze, Einhausungen etc.), sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen, Einfriedigungen, Wege, Zufahrten und Überdachungen von Tiefgaragen-Zufahrten sowie technisch notwendige Nebenanlagen (z.B. Tiefgaragen-Lüftungen, etc.).

Nebenanlagen gem. § 14 Absatz 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

7. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

7.1 Anpflanzung von Bäumen und Hecken / Sträuchern

An den in der Planzeichnung mit Pflanzgebot festgesetzten Baumstandorten sind die der nachstehenden Pflanzliste zu entnehmenden Baumarten zu pflanzen. Abweichungen von bis zu 2 m von den festgesetzten Standorten sind zulässig. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen, fachgerecht gemäß ZTV-Baumpflege zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichartige zu ersetzen.

7.2 Pflanzbindungen

An den in der Planzeichnung mit Pflanzbindung festgesetzten Baumstandorten sind die Bäume zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichartige zu ersetzen.

7.3 Pflanzliste

Pflanzgebote Einzelbaum entlang der Edelbergstraße:

Einheitlich entweder Spitzahorn `Emerald Queen` oder Amberbaum.

Pflanzgebote Einzelbaum entlang der Pulverhausstraße:

Mischpflanzung aus Winterlinde, Hainbuche, Wildkirsche, Feldahorn und/oder Espe.

Pflanzgebote Einzelbaum im Blockinnenbereich:

Einheitlich entweder gefüllt blühende Wildkirsche, rotblühende Rosskastanie, Japanischer Schnurbaum, Purpuresche `Raywood`, Lederhülsenbaum `Skyline` oder Amberbaum.

7.4 Begrünung von Tiefgaragen

Alle nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind entweder als Wege und Aufenthaltsflächen zu befestigen oder zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Dazu sind die nicht überbauten Bereiche mit einem Erdaufbau von durchschnittlich mindestens 50 cm inkl. Dränschicht zu versehen.

7.5 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von Nebenanlagen sind extensiv mit mind. 3 cm Substrat über Dränschicht zu begrünen.

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Ausnahme der Terrassen des Staffelgeschosses mit mind. 15 cm Substrat über Dränschicht zu versehen.

Die Begrünung der Flachdächer hat zu 60% mit den Kräutern Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*), Färber-Kamille (*Anthemis tinctoria*), Wundklee (*Anthyllis vulneraria*), Rundblättr. Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Rauhe Nelke (*Dianthus armeria*), Kartäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Sonnenröschen (*Helianthemum nummular*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Berg-Sandglöckchen (*Jasione*

montana), Frühlings-Fingerkraut (*Potentilla tabernaemonta*), Tauben-Skabiose (*Scabiosa columbaria*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*), Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*), Nickendes Leimkraut (*Silene nutans*), Gemeines Leimkraut (*Silene vulgaris*), Gewöhnlicher Thymian (*Thymus pulegioides*) und zu 40% mit den Gräsern Zittergras (*Briza media*), Blaugrüne Segge (*Carex flacca*), Harter Schafschwingel (*Festuca guestfalica*) zu erfolgen.

8. Immissionsschutz

8.1 Schalldämmung der Außenbauteile an den Gebäuden

In Abbildung 1 (Darstellung der Lärmpegelbereiche) sind Lärmpegelbereiche dargestellt, in denen für die Fassadenseiten in den Lärmpegelbereichen II-IV Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm zu treffen sind. Die Festsetzung bezieht sich auf das lauteste Geschoss.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadt Karlsruhe im Stadtplanungsamt in Karlsruhe, Lammstraße 7, Zimmer D 116 eingesehen werden.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
		Wohn- und Schlafräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschieden im Beuth-Verlag)

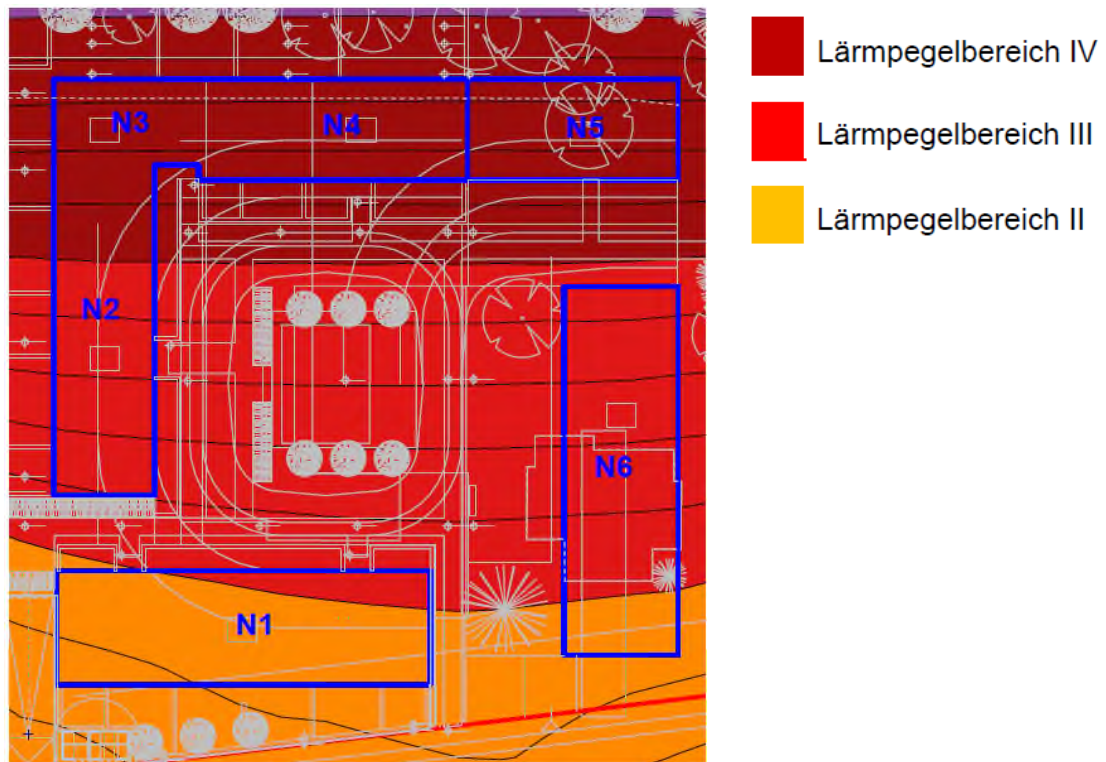


Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:1989-11

8.2 Belüftung schutzbedürftiger Räume

Im gesamten Plangebiet ist an schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer Fassade an der der Beurteilungspegel in der Nacht 45 d(B)A unterschreitet oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel in der Nacht 45 dB(A) unterschreitet.

8.3 Schutz von Außenwohnbereichen

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen, bei denen der Außenlärmpegel über 59 dB(A) am Tag liegt (siehe Abbildung 2) und die nicht über zur verkehrslärmabgewandten Fassadenseite orientierte Außenbereiche verfügen, nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise kann auf diese Schutzmaßnahmen verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs

im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ geführt werden.

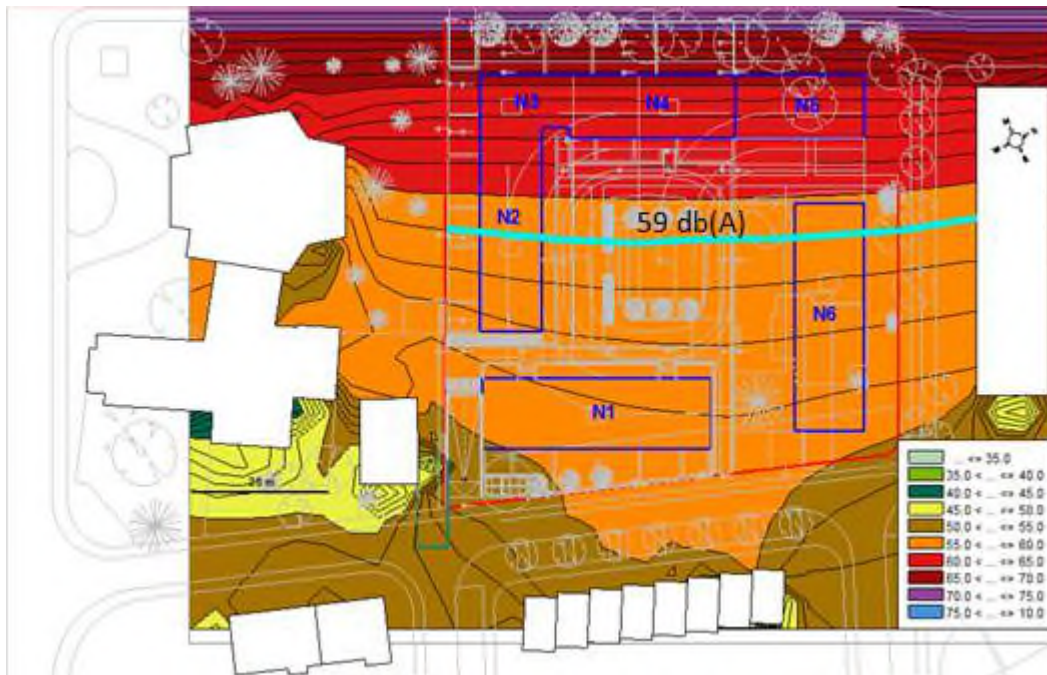


Abb. 2: Bereiche mit Überschreitung des Grenzwertes von 59 dB(A) am Tag (freie Schallausbreitung)

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Fläche (A), die mit Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge zu sichern ist

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht für Rettungsfahrzeuge zu belasten.

Fläche (B), die mit Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der Stadt Karlsruhe zu sichern ist

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers und der Stadt Karlsruhe zu belasten. Die Fläche für Leitungsrechte ist grundsätzlich von jeglicher baulichen Nutzung und von der Nutzung als Lagerfläche frei zu halten. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Abstand von 2,50 m von der Leitungssachse einzuhalten.

Abweichend hiervon sind ausnahmsweise Überbauungen nur in Absprache mit den Leitungsträgern möglich. Baumpflanzungen sind nur in Absprache mit den Leitungsträgern möglich, wenn die Abstände gemäß dem „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ beachtet werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind begrünte Flachdächer gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Anteil der begrünten Flächen zwischen den Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen für solarthermische Nutzung muss mindestens 80 % betragen. Außerdem zulässig sind Aufbauten zur Belichtung und Belüftung, für Erschließungskerne, Aufzugsüberfahrten und technisch notwendige Aufbauten. Feststehende Überdachungen von Dachterrassen sind unzulässig.

Dachaufbauten sind bis maximal 2,00 m über der tatsächlichen Gebäudehöhe zulässig und haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ($X \geq Z$; s. Beispielskizze Abb. 3). Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten bis 1,00 m über Gebäudehöhe sind hiervon ausgenommen.

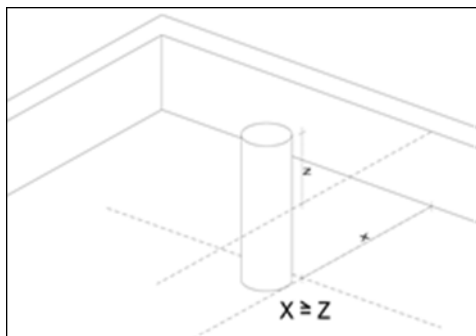


Abb. 3: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden

1.2 Fassaden

Nicht zulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und fluoreszierenden Materialien.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, bis zur Brüstungskante des ersten Obergeschosses, nicht in den Vorgartenzonen (zwischen Erdgeschossfassade und öffentlicher Verkehrsfläche) und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis maximal 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 m².

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

Automaten sind nur an den Gebäudefassaden und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

3.1 Unbebaute Flächen

Die notwendige Befestigung von unbebauten Flächen ist wasserdurchlässig auszuführen. Dies gilt auch für die Feuerwehrezufahrt.

3.2 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen und den Fassaden der Erdgeschossbebauung liegen. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Wegen und Terrassen vollflächig als Vegetationsfläche (vollständig mit Pflanzen bestandene und bedeckte Fläche) anzulegen und zu unterhalten.

Die Zufahrten für die Rettungsfahrzeuge sind mit begrünten Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster herzustellen.

3.3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Hecken oder hintergrünte Drahtgeflechte/Drahtgitter zulässig.

Sichtschutzanlagen sind nur zwischen Gebäude-Außenwand und Terrassen-Vorderkante (bis maximal 3 m über Baugrenze) mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über OK Terrasse zulässig.

3.4 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen sind unzulässig.

Aufschüttungen sind lediglich im Vorgartenbereich von der Gebäude-Außenwand bis zur Terrassen-Vorderkante (bis maximal 3 m über Baugrenze) zulässig. Die Höhendifferenz zwischen Terrasse/Aufschüttung und Gehweghinterkante ist durch eine gleichmäßig und flach abfallende Geländemodellierung mit einer Böschungsneigung von maximal 12° (ca. 1 : 5) zu überwinden. Alternativ ist die Errichtung einer Stützmauer von bis zu 0,5 m Höhe entlang und in Verlängerung der Terrassen-Vorderkante zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen auf Tiefgaragen für die notwendige Erdendeckung und Modellierungen im Bereich des Kinderspielplatzes sind hiervon ausgenommen.

3.5 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb von Wohngebäuden/Tiefgaragen oder innerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen. Falls dieser baulich hergestellt wird, muss er begrünt werden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Abfallbereitstellungsflächen für die Müllabfuhr (mit „M“ festgesetzt) müssen nicht mit einem Sichtschutz versehen werden..

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig. Individuelle Außenantennenanlagen bzw. Satellitenantennenanlagen sind nicht zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 290 "Heidenstücker - Nord" in Kraft getreten am 18. Januar 1963, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Zudem wird der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Edelbergstraße 1-3“ vom 8. Juli 2004, mit der Zielsetzung, ein Pflegeheim zu errichten, aufgehoben.

Karlsruhe, den 17. Januar.2017
Fassung vom 30. August 2017

Stadtplanungsamt

i.V. 

Heike Dederer

