

# **Bebauungsplan „Günther-Klotz-Anlage, Änderung“, Karlsruhe – Südweststadt**

beigefügt:

**Textfestsetzungen und örtliche  
Bauvorschriften**

- Entwurf -

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.1.1	Sondergebiet.....	3
1.1.2	Flächen für Stellplätze und Parkdeck .....	4
1.1.3	Nebenanlagen .....	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
1.3	Abweichende Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ....	4
1.5	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	5
1.5.1	Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	5
1.5.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	5
1.6.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	5
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>6</b>
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	6
2.1.1	Wandhöhe .....	6
2.1.2	Dächer .....	6
2.1.3	Fassaden.....	6
2.2	Werbeanlagen und Automaten und Gestaltung sonstiger Anlagen .....	6
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen .....	7
2.3.1	Private Grünflächen.....	7
2.3.2	Einfriedigungen .....	7
2.3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen .....	7
2.3.4	Abfallbehälterstandplätze .....	7
2.3.5	Feuerwehrwege, Grundstückszufahrten .....	7
2.3.6	Geh- und Fahrrecht .....	8
2.4	Niederspannungsfreileitungen .....	8
2.5	Niederschlagswasser .....	8
<b>3.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>9</b>
	Anlage 1 zur Textfestsetzung Ziffer 2.1.2 Planskizze Dachgestaltung Bad .....	9
	Anlage 2 zu der Textfestsetzung Ziffer 1.5.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen .....	10
<b>5.</b>	<b>Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....</b>	<b>11</b>

## **Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 19.12.2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Soweit die nachstehenden Zulässigkeitsvorschriften zum Sondergebiet neben den Regelungen zur Art der Nutzung zugleich Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten, gehen diese der Festsetzung der Ziffer 1.2 vor.

##### **1.1.1 Sondergebiet**

**Sondergebiet für Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzungen, kulturelle Nutzungen mit folgender Gliederung:**

##### **Sondergebiet Bad**

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken und der Erholung dienen sowie deren Ver- und Entsorgung und Schank- und Speisewirtschaft.

##### **Sondergebiet Sauna**

Zulässig sind bis zu drei Saunahäuser mit Flach-, Pult- oder Satteldach mit einer Grundfläche von je 130 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup>, einer Wandhöhe von max. 3,50 m, die ab dem Bezugsniveau von 117,30 m ü. NN eingegraben sein müssen.

##### **Sondergebiet Sport**

Zulässig sind gemäß der Planzeichnung:

- offene Spielfelder, Tribünenanlage mit Umkleide- und Sozialräumen, Anlagen für Abstellräume.
- Eine Tennishalle mit einer maximalen Länge von 50 m, einer maximalen Breite von 40 m .
- Ein Vereinsgebäude mit Sozialräumen, Umkleiden, sportlichen Nutzungen und Schank- und Speisewirtschaft.

### **Sondergebiet Mehrzweckhalle**

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen und kulturellen Zwecken dienen sowie diesen Nutzungen untergeordnete Schank- und Speisewirtschaften.

### **Sondergebiet Parkdeck**

Zulässig ist ein maximal zweigeschossiges Parkdeck.

#### **1.1.2 Flächen für Stellplätze und Parkdeck**

Ebenerdige Stellplätze sowie sonstige Gebäude oder bauliche Anlagen zur Unterbringung von Stellplätzen sind nur an den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten zulässig.

#### **1.1.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grundflächen, Baulinien, Baugrenzen und die jeweilige Wandhöhe festgesetzt. Ziffer 1.1.1 der Textfestsetzungen bleibt unberührt.

#### **1.3 Abweichende Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

In Ergänzung zu der in der Planzeichnung festgesetzten offenen Bauweise wird festgelegt, dass die Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden können (abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Baugrenzen dürfen durch Treppenvorbauten überschritten werden.

Innerhalb des in der Planzeichnung für Tennisspielflächen mit Baugrenzen i. S. von § 23 BauNVO umschlossenen Bereiches ist die im Sondergebiet Sport zulässige Tennishalle unter Einhaltung der in Ziffer 1.1.1 festgelegten Längen- und Breitenbeschränkung anzuordnen. Sie tritt, soweit sie in diesem Umfang Flächen des Baubereiches in Anspruch nimmt, an die Stelle der im Baubereich dargestellten Tennisspielfelder.

#### **1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume, sowie die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume, sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Gleiches gilt für die im Bebauungsplan vorgesehenen Heckpflanzungen.

An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind großkronige bzw. mittel- bzw. kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (z. B. Zufahrt, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden.

Das Parkdeck ist durch Rankpflanzen zu begrünen.

## **1.5 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

### **1.5.1 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Auf der in der Planzeichnung abgegrenzten, mit „A“ bezeichneten Ausgleichsfläche ist eine extensiv zu pflegende Wiese anzulegen und zu unterhalten.

### **1.5.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Den aufgrund der Planänderung zulässig werdenden, naturschutzfachlich zu kompensierenden Eingriffen werden zum Ausgleich/Ersatz Maßnahmen zugeordnet, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Flächen der Stadt vorgesehen sind oder bereits als eine dem Ökokonto gut geschriebene Maßnahme gem. § 135 a Abs. 2 Satz 2 BauGB vorweg durchgeführt wurden. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Maßnahmen:

- Die Anlage von Amphibienlaichgewässer im Bereich Beiertheimer Feld.
- Renaturierung der Alb in der Günter-Klotz-Anlage, an der Appenmühle und an der Sängerhalle Knielingen.
- Umwandlung von Acker in Sandrasen auf 4640 m<sup>2</sup> Fläche im Bebauungsplan Stadtteilpark Jägerhausseen.

Die Anlage 2 zu den Textfestsetzungen bezeichnet die Flächen in räumlicher Darstellung.

Die Verpflichtung zur Durchführung noch nicht durchgeführter Maßnahmen erfolgt in Selbstbindung durch die Stadt Karlsruhe, soweit diese nicht nach Maßgabe eines städtebaulichen Vertrages einem Vorhabenträger übertragen werden können.

Die Eingriffe sind nach der angewandten Beurteilungsmethodik in ihren Auswirkungen mit insgesamt 7112 Punkten zu bewerten. Der dazu vorgesehene, mit gleicher Methodik bewertete vollständige Ausgleich ist ursächlich mit 6224 Punkten den Anlagen des Freizeitbades und dem Parkdeck (einschließlich Neuordnung der Sportfelder) und mit 888 Punkten dem Umbau des Stadions (Tribüne, Kiosk, Verbreiterung Laufbahn) anzulasten.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb der Baubereiche und an den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig.

## **1.7 Höhenlagen baulicher Anlagen**

Bei Gebäuden im Sondergebiet Sport ist als Schnittpunkt der Wände mit der Geländeoberfläche ein Höhenniveau von maximal 115,5 m ü. NN einzuhalten. Abweichungen sind nur zulässig, sofern im Umfang der Überschreitung des nach Satz 1 maßgeblichen Höhenniveaus die nach örtlicher Bauvorschrift maximal zulässige Wandhöhe unterschritten wird. Satz 1 und 2 gilt entsprechend für Gebäude im Sondergebiet Sauna bezogen auf einen Schnittpunkt von maximal 117,3 m ü. NN.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1.1 Wandhöhe**

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Wegs (Erschließungsstraße, Gehweg) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand). Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Für die im Sondergebiet Sport zulässige Tennishalle gilt eine max. Wandhöhe von 4,3 m und für die Saunahäuser im Sondergebiet Sauna von 3,5 m

#### **2.1.2 Dächer**

Das Dach des Badgebäudes ist als ein zweiflügliges, in der Höhe versetztes Holz-Schalendach entsprechend der in Anlage 1 zu den Textfestsetzungen skizzierten Gestaltungsform auszubilden. Hierbei sind Dachüberstände bis 10,00 m zulässig. Als Dachdeckung sind graue Folien zu verwenden. Ausgenommen von dieser Dachdeckung bleibt die Dachfläche über dem Wirtschaftshof auf der Ostseite des Bades; sie ist extensiv zu begrünen mit einem Schichtaufbau von mindestens 10 cm.

Die Dächer der Saunagebäude sind entweder mit einem extensiv zu begründenden Flachdach oder mit einem Sattel- oder Pultdach mit maximal 30° Dachneigung auszubilden.

Traufe und First der im Sondergebiet Sport zulässigen Tennishalle sind in Nord-Süd-Richtung anzuordnen.

#### **2.1.3 Fassaden**

Die Fassade des Bades ist als raumhohe Alu-Glasfassade mit grauem Grundton und einer Betonung der Horizontalen durch farbige Profile zu gestalten.

Geschlossene Außenwände sind mit farbig gestalteter Putzfassade auszubilden.

Öffnungen sind als horizontale Fensterbänder zu gestalten.

### **2.2 Werbeanlagen und Automaten und Gestaltung sonstiger Anlagen**

Werbeanlagen und Automaten sind nur am Ort der Leistung zulässig und sind genehmigungspflichtig.

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

#### **Sondergebiet Bad**

Werbeanlagen sind hinter der Rampe Europahalle vom Parkplatz her als Skulptur oder Werbeschild, auf dem Vorplatz im Grünstreifen als Fahnenmasten, am Gebäude selbst als auf der Eingangsfassade aufgeklebter Schriftzug und auf der Rutschenwand als aufgemalter Schriftzug zulässig.

### **Sondergebiet Parkdeck**

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig und dürfen nur bis unterhalb der Traufkante angebracht werden. Zulässig ist ein Schild im Zufahrtsbereich mit der Größe von 1 m x 4 m.

### **Sondergebiet Sport**

In der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Zone für Ballfanggitter sind die Ballfanggitter, die direkt an einen öffentlichen Weg bzw. eine öffentliche Grünanlage grenzen transparent auszubilden. Dieser Bereich ist von Werbung und Werbeanlagen freizuhalten.

## **2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

### **2.3.1 Private Grünflächen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasenfläche oder sonstige Vegetationsfläche mit offener Bodenstruktur anzulegen.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

### **2.3.2 Einfriedigungen**

Zur Einfriedigung der Außenbereiche des Bades sind nur Zaunanlagen oder Hecken zulässig, im Bereich des Saunagartens nur ganzjährig blickdichte Hecken. In die Hecken nach Satz 1 darf ein 2m hoher Zaun mit Übersteigschutz eingezogen werden.

Als westliche Abgrenzung der Tennisanlage ist auf der Böschungskrone parallel zum öffentlichen Weg eine Hecke mit einer Höhe von 1,00 m zu pflanzen.

### **2.3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der Baubereiche und an dem im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zulässig.

### **2.3.4 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie 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.

Für die Abholung des Mülls des Freizeitbades ist an dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich eine Abstellfläche von ca. 4 m x 7 m herzustellen, die nur der temporären Bereitstellung am Abholtage dient.

### **2.3.5 Feuerwege, Grundstückszufahrten**

Für das Bad und die Tennishalle sind Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Bereich zwischen Bad und Tennisanlage im erforderlichen Umfang zulässig, auch soweit die Planzeichnung keine diesem Zweck dienende Flächen festlegt.

### **2.3.6 Geh- und Fahrrecht**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche mit Geh- und Fahrrecht zwischen Bad und Mehrzweckhalle mit einer Mindestbreite von 3,0 m ist im Bereich der Unterbauung lagemäßig verschiebbar. Das Gehrecht ist zugunsten der Allgemeinheit, das Fahrrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und für Notdienste. Dabei darf der Unterbau nur mit maximal 30 Tonnen belastet werden.

### **2.4 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **2.5 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann aufgrund der unmittelbaren Nähe in den Vorfluter Alb eingeleitet werden.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen, ausgenommen der Bereich der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten privaten Unterbauung.

## **3. Sonstige Festsetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 522 „Günther-Klotz-Anlage“, in Kraft getreten am 26.08.1977, wird in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

Karlsruhe, 30.09.2005  
Stadtplanungsamt  
Fassung vom 08.02.2006

Dr. Harald Ringler

**4. Anlagen**

**Anlage 1 zur Textfestsetzung Ziffer 2.1.2 Planskizze Dachgestaltung Bad**

**Anlage 2 zu der Textfestsetzung Ziffer 1.5.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

## 5.     **Verfahrensvermerke / Ausfertigung**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB     vom 11.06.2004

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

am .....

Öffentliche Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom ..... bis .....

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 .....