

Bebauungsplan
„Oberreut-Waldlage, Änderung im
Bereich Otto-Wels- und Rudolf-
Breitscheid-Straße“,
Karlsruhe – Oberreut

Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften

- Entwurf -

Bebauungsplan

„Oberreut-Waldlage, Änderung im Bereich Otto-Wels- und Rudolf-Breitscheid-Straße“

Planverfasser:

ASTOC
ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH
Maria-Hilf-Straße 15
D-50677 Köln

Tel. +49 221 271 806-0
Fax +49 221 310 083-3
info@astoc.de

im Auftrag von

Stadtplanungsamt Karlsruhe
Technisches Rathaus
Lammstraße 7
76124 Karlsruhe

Tel. +49 721 133-6101
Fax +49 721 133-6109
stpla@karlsruhe.de

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Mischgebiet (MI 1, MI 2)	4
1.2	Mischgebiet (MI 3)	4
1.3	Mischgebiet (MI 4)	5
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.1	Grundflächen und Geschossflächen.....	5
2.2	Wandhöhen.....	5
2.3	Bezugshöhe	6
3.	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	6
3.1	Offene Bauweise.....	6
3.2	Abweichende Bauweise	6
3.3	Baugrenzen und Baulinien.....	6
4.	Stellplätze	6
5.	Nebenanlagen.....	6
6.	Private Grünflächen.....	7
7.	Grünordnung / Pflanzgebote und Pflanzehaltung	7
7.1	Baumerhalt	7
7.2	Begrünung und Bepflanzungen	7
7.3	Dachbegrünung.....	8
7.4	Überdeckung der Tiefgaragen	9
8.	Artenschutz	9
9.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	9
10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
11.	Immissionsschutz	10
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	12
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	12
2.	Werbeanlagen und Automaten	12
3.	Vorzonen der Gebäude, Einfriedigungen, Begrünung, Abfallbehälterstandplätze.....	13
3.1	Vorzonen der Gebäude	13
3.2	Begrünung.....	13
3.3	Einfriedigungen.....	13
3.4	Abfallbehälterstandplätze.....	14
4.	Außenantennen	14
5.	Niederspannungsfreileitungen	14
6.	Niederschlagswasser	14
	Sonstige Festsetzungen.....	15
	ANLAGE 1	16
	ANLAGE 2	17

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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

1.1 Mischgebiet (MI 1, MI 2)

In den Teilbereichen MI 1 und MI 2 des Mischgebietes sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Teilbereichen MI 1 und MI 2 des Mischgebietes sind unzulässig:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

1.2 Mischgebiet (MI 3)

Im Teilbereich MI 3 des Mischgebietes sind zulässig:

1. Wohnnutzungen ab dem zweiten Obergeschoss,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Teilbereich MI 3 des Mischgebietes sind unzulässig:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

1.3 Mischgebiet (MI 4)

Im Teilbereich MI 4 des Mischgebietes sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Teilbereich MI 4 des Mischgebietes sind unzulässig:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten
4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen und Geschossflächen

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen bzw. Geschossflächen sind als Höchstgrenzen in m² festgesetzt.

In den Teilbereichen MI 2, 3 und 4 des Mischgebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Im Teilbereich MI 2 des Mischgebietes kann für Zufahrten und Fußwege sowie Tiefgaragen (i. S. d. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO) die zulässige Grundfläche auf einen Anteil von 0,9 der Grundstücksfläche erhöht werden.

2.2 Wandhöhen

Durch Eintrag in die Planzeichnung wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß der Wandhöhe (WH_{max}) in m festgesetzt.

Dabei gilt als Wandhöhe das Maß zwischen der in Nr. 2.3 festgesetzten Bezugshöhe und dem oberen Abschluss der Wand (bei Flachdächern: Oberkante der Attika, bei flachgeneigten Dächern: äußerer Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut).

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch notwendige technische Dachaufbauten um maximal 2,5 m überschritten werden. Es wird auf Nr. 1 der Örtlichen Bauvorschriften hingewiesen.

Bei der Ausbildung von Retentionsdächern dürfen die festgesetzten Wandhöhen um das Maß ihrer Retentionsschicht überschritten werden. Bei gestaffelten Baukörpern ist die Überschreitungsmöglichkeit einheitlich auf alle Gebäudeteile anzuwenden, wenn Retentionsdächer auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche ausgebildet werden.

2.3 Bezugshöhe

Als Bezugshöhe für die festgesetzten Wandhöhenbegrenzungen wird eine Höhe von 116,00 m ü. NHN festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

3.1 Offene Bauweise

In den Teilbereichen MI 1 und MI 3 gilt die offene Bauweise.

3.2 Abweichende Bauweise

In den Teilbereichen MI 2 und MI 4 gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude ohne Begrenzung ihrer Länge als Einzelhaus oder Hausgruppe errichtet werden können.

3.3 Baugrenzen und Baulinien

Hinter der festgesetzten Baulinie im Teilbereich MI 4 kann im 4. Obergeschoss zurückgeblieben werden.

Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Anbauten wie z.B. Erker oder Balkone um eine Tiefe von 2 m überschritten werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenzen vortretenden Gebäudeteile insgesamt 30% der Breite der Außenwand des jeweiligen Geschosses pro Fassadeseite eines Gebäudes nicht übersteigt.

4. Stellplätze

Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß Eintrag in der Planzeichnung und in Tiefgaragen zulässig.

Im Mischgebiet sind Tiefgaragen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf den privaten Grundstücken lediglich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Zuwegungen zu Gebäuden und oberirdischen und unterirdischen Stellplatzanlagen sowie ggf. dazu erforderliche Rampen und Treppenanlagen
- Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen
- Fahrradabstellplätze (einschließlich Überdachungen), diese sind gesammelt und zugeordnet zu den jeweiligen Gebäudeeingängen herzustellen. Abwei-

chend davon sind jeweils südlich der beiden Baufenster im Mischgebietsteilbereich MI 3 Überdachungen für Fahrradabstellplätze unzulässig.

- im Teilbereich MI 1: Geräteschuppen bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 20 m² und einer maximalen Wandhöhe bis 4 m sowie Spielgeräte und Kinderbetreuungseinrichtungsbedingte bauliche Anlagen
- in den Teilbereichen MI 1 und MI 4: Sammelplätze für Abfallbehälter (siehe auch Nummer 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften)

Weiterhin ist auf der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Plangebiets neben den aus Ihrer Zweckbestimmung „Grünanlage“ und „Spielplatz“ hervorgehenden untergeordneten baulichen Anlagen auch die Errichtung eines raumbildenden Gestaltelements (z.B. eine Pergola oder ein Flugdach) auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

6. Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Vegetationsflächen sind vollständig mit Pflanzen bestandene Flächen. Der Deckungsgrad der Pflanzen im eingewachsenen Zustand muss mindestens 90 % betragen. Lediglich folgende bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen zulässig:

- Zuwegungen für Fußgänger zu Gebäuden und oberirdischen Stellplatzanlagen
- Sammelplätze für Abfallbehälter gemäß Eintrag in der Planzeichnung (siehe auch Nummer. 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften).

7. Grünordnung / Pflanzgebote und Pflanzehaltung

7.1 Baumerhalt

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch eine vergleichbare Ersatzpflanzung zu ersetzen.

Die vorhandenen Grünflächen um die zu erhaltenden Bäume sind mindestens in der Größe der Baumkrone (Kronentraufbereich) als solche zu erhalten.

7.2 Begrünung und Bepflanzungen

Die gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan anzupflanzenden Einzelbäume sowie anzupflanzenden Einzelbäume mit Baumscheiben sind in ihrer Lage nicht gebunden und können auch in begrenzter Abweichung von max. 6 m angepflanzt werden. Voraussetzung ist, dass der Pflanzort unterfachlichen Gesichtspunkten vertretbar und jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für Baumpflanzungen, die innerhalb von Parkierungsflächen oder befestigten Flächen stehen, ist eine offene Baumscheibe von mind. 12 m² vorzuse-

hen sowie eine Baumgrube von mind. 12 m³ gemäß den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)¹

In den Randbereichen von MI 1 zur Waldlage hin sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten in Anlehnung an Arten der Buchen-Eichenwälder und Hainbuchenwälder, bzw. mit der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HPNV) korrespondierende, laubabwerfende standortgerechte Züchtungen und Stauden zu verwenden.

Auf den stärker anthropogen veränderten Standorten im MI 2 und 3 können neben den einheimischen Arten, auch stadtklimatolerante Arten und standortgerechte nicht-einheimische Arten zur optischen Aufwertung und zur Vermittlung des Offenlandcharakters verwendet werden, die nicht invasiv sind.

Im gesamten Plangebiet sind nur Gehölze der laubabwerfenden Arten zulässig, wobei bei Hecken und Sträuchern nur heimische Arten zulässig sind.

Geeignete Arten für die jeweiligen Bereiche sind den Hinweisen zu entnehmen.

7.3 Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und von geneigten Dächern bis zu einem Neigungswinkel von 15° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen im Bereich technischer Dachaufbauten und Dachterrassen mit ihren Zuwegungen sind hiervon ausgenommen. Die Höhe der Substratschicht muss unabhängig von eventuell zur Verwendung kommender Retentionsdachaufbauten mindestens 12 cm betragen.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ferner sind auch sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Siehe dazu auch die Hinweise, Ziffer 4.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung (60:40) aus Kräutern und Gräsern aus den nachstehenden Listen.

Kräuteranteil 60%:

- Allium schoenoprasum Schnittlauch
- Anthemis tinctoria Färber-Kamille
- Anthyllis vulneraria Wundklee
- Campanula rotundifolia Rundblättrige Glockenblume
- Dianthus armeria Rauhe Nelke
- Dianthus carthusianorum Kartäuser-Nelke
- Echium vulgare Natternkopf

¹ Einzusehen während der Dienstzeiten beim Stadtplanungsamt, Bereich Städtebau, Zimmer D 116.

- Euphorbia cyparissias Zypressen-Wolfsmilch
- Helianthemum nummular Sonnenröschen
- Hieracium pilosella Kleines Habichtskraut
- Jasione montana Berg-Sandglöckchen
- Potentilla tabernaemonta. Frühlings-Fingerkraut
- 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

Gräser (Anteil 40%):

- Briza media Zittergras
- Carex flacca Blaugrüne Segge
- Festuca guestfalica Harter Schafschwingel

Im Teilbereich MI 2 des Mischgebietes sind freiliegende Dachflächen der Erdgeschossnutzung auf mindestens 2/3 der zu begrünenden Dachfläche mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke von mindestens 0,40 m für Rasen, Stauden sowie Bodendecker und von mindestens 0,70 m für Sträucher und mittelkronige Bäume zu versehen, intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dachterrassen sind nur auf den tieferliegenden Geschossen bis 2,50 m vor die Gebäudekante und bis zu einer Größe von max. 15 m² je Terrasse zulässig.

7.4 Überdeckung der Tiefgaragen

Tiefgaragen sind in Bereichen, in denen sie nicht überbaut werden, mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Mindestaufbauhöhe von 0,40 m zu überdecken und als Vegetationsfläche anzulegen. Bei der Begrünung von Tiefgaragen ist für Rasen, Stauden sowie Bodendecker eine Mindestaufbauhöhe von 0,40 m, und für Sträucher und mittelkronige Bäume eine Mindestaufbauhöhe von 0,70 m vorzusehen.

8. Artenschutz

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Lampen, nach unten gerichtet und mit geringer Abstrahlung in die Umgebung, zu verwenden. Alternativ können Natriumniederdruck oder -dampflampen verwendet werden.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Soweit sich Geschosse von Gebäuden unterhalb der in Nr. 2.3 festgesetzten Bezugshöhe befinden, dürfen sie nicht, auch nicht abschnittsweise, durch Abböschungen freigelegt werden.

Ausgenommen hiervon sind Geländemodellierungen, die der Gestaltung des Außenbengeländes dienen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung im Teilbereich MI 3 des Mischgebietes festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- (G) und Radfahrrecht (R) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die in der Planzeichnung im Teilbereich MI 4 des Mischgebietes festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- (G) und Fahrrecht (F) zugunsten der Nutzer der anliegenden Stellplätze zu belasten.

Die in der Planzeichnung in den Teilbereichen MI 1, MI 2 und MI 3 des Mischgebietes entlang von Bestandsleitungen festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht (L) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die Flächen für Geh- (G), Fahr- (F), Radfahr-(R)- und Leitungsrechte (L) sind von baulichen Anlagen und der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten. Die Befestigung mit Bodenbelägen ist zulässig.

11. Immissionsschutz²

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

An der Westseite der Teilbereiche MI 2 und MI 4 des Mischgebiets sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume, mindestens gemäß den Anforderungen der in der Anlage 1 und 2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (DIN 4109-1: 2016-07), auszubilden, s. nachfolgende Tabelle.

Anlage 1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die nicht zum Nachtschlaf genutzt werden.

Anlage 2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

² Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Stadt Karlsruhe im Stadtplanungsamt in Karlsruhe, Bereich Städtebau, Offenlage eingesehen werden.

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. R' w, ges in dB) nach DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.	Büroräume* u.Ä.
	[dB]	[dB]	[dB]	[dB]
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	**

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, maßgeblicher Außenlärmpegel und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109-1: 2016, Tabelle 7

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

** Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Juli 2016 (DIN 4109-2: 2016-07) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2016-07 zu reduzieren.

Lüftungskonzept für schutzbedürftige Räume

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) einhält.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen

Es sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse haben gemäß § 2 Abs. 6 Satz 3 Nr. 2 LBO zu Außenfassaden mindestens denselben Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (bei Flachdächern: Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern: äußerer Schnittpunkt der Traufwand mit der Dachhaut) überschreiten.

Dachaufbauten

Es sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten zulässig.

Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Einhausung zu umgeben.

Dachaufbauten dürfen im gesamten Mischgebiet 10 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Lediglich im Teilbereich MI 2 dürfen Dachaufbauten bis zu 20% der Fläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von je 1,00 m².

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

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

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

3. Vorzonen der Gebäude, Einfriedigungen, Begrünung, Abfallbehälterstandplätze

3.1 Vorzonen der Gebäude

Die Vorzonen der Gebäude sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze bzw. Baulinie liegen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist.

Die Vorzonen der Gebäude, die von den öffentlichen Straßen und Wegen aus einsehbar sind, dürfen nicht als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche genutzt werden.

In den Teilbereichen MI 1 und MI 3 darf in den Vorzonen der Gebäude sowie im MI 3 jeweils südlich der beiden Baufenster Freiraumgestaltungs- und Stadtmobiliar entsprechend dem Handbuch Stadtmobiliar der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung, wie z.B. Leuchten, Bänke, Papierkörbe oder Spielgeräte aufgestellt werden.

3.2 Begrünung

Das Anlegen von Schotter- und Kiesflächen, außer für den Zweck von Fallschutzbelägen und Aufstellflächen der Feuerwehr, ist unzulässig.

3.3 Einfriedigungen

Im Teilbereich MI 1 des Mischgebietes sind entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges sowie der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur Einfriedigungen in Form von Holz-Staketen-Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Im restlichen Teilbereich MI 1 sind nur Einfriedigungen in Form von Stabgitter-Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Im Teilbereich MI 4 des Mischgebietes sowie im nördlichen Teil des MI 3, abseits der öffentlich zugänglichen Platz- und Wegebereiche, sind Einfriedigungen als Heckenpflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen ggf. in Verbindung mit einem von den umliegenden öffentlichen Straßen und Wegen aus nicht sichtbaren Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zwischen den Baufenstern sowie auch im weiteren südlichen Verlauf des MI 3 sind Einfriedigungen unzulässig.

Im Bereich von Zufahrten der Teilbereiche MI 1, MI 2 und MI 4 sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

In den übrigen Teilbereichen und in den privaten Grünanlagen sind Einfriedigungen unzulässig.

3.4 Abfallbehälterstandplätze

In den Teilbereichen MI 2 und MI 3 des Mischgebietes sind Abfallbehälterstandplätze in die Gebäudekubatur zu integrieren.

Im MI 1 und MI 4 sind diese soweit sie zulässigerweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden) räumlich zusammenzufassen und entweder mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen oder durch andere zulässige bauliche Maßnahmen verdeckt auszubilden.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Niederschlagswasser

Soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich, ist eine möglichst große Menge des von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen abfließenden Wassers auf dem Grundstück zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Ggf. verbleibende Restmengen sind möglichst zeitverzögert in das Kanalisationsnetz einzuleiten.

Versickerungsmulden 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.

Bei der Gestaltung der Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen ist das Maß der versiegelten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Alle in diesen Bereichen befestigten Flächen sind deshalb wasserdurchlässig auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten von Tiefgaragen, Fahrgassen und Fallschutzbeläge in gebundener Bauweise sowie barrierefreie Rampenanlagen.

Die Versickerung bzw. Entsorgung des anfallenden Regenwassers wird abschließend auf Ebene der Baugenehmigung geregelt.

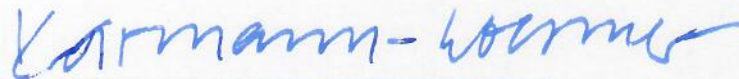
Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 337 „Oberreut - Waldlage“, in Kraft getreten am 26. Mai 1967 sowie der Bebauungsplan Nr. 516 „Oberreut Feldlage – Teil II“ in Kraft getreten am 10. Dezember 1976 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 10. April 2017
Fassung vom 4. Januar 2018

Stadtplanungsamt



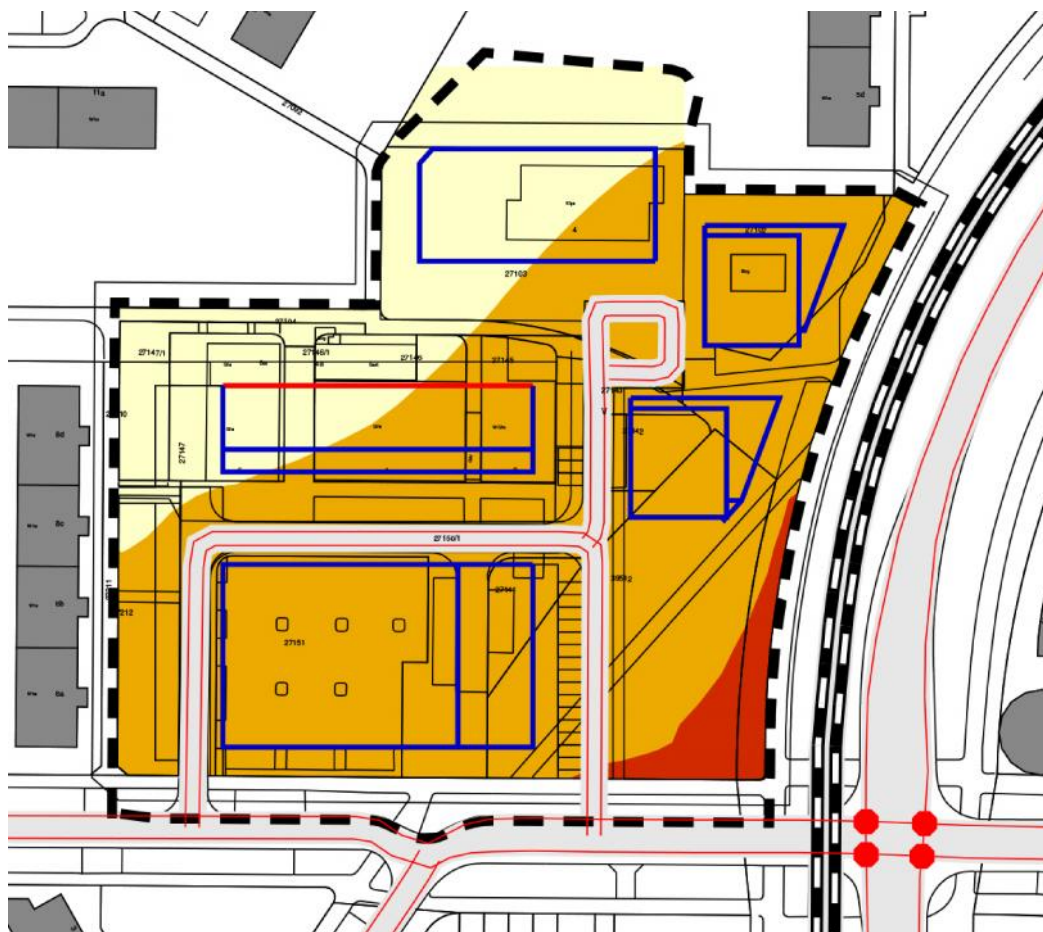
Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

ANLAGE 1

Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1

Schutzbedürftige Räume ohne Nachtschlaf, höchster Pegel an der Fassade

Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten (Entwurf) von WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern.



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schirmfläche
- Emissionslinie Straße
- Oberfläche Straße
- Emissionslinie
- Signalanlage
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie

Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109

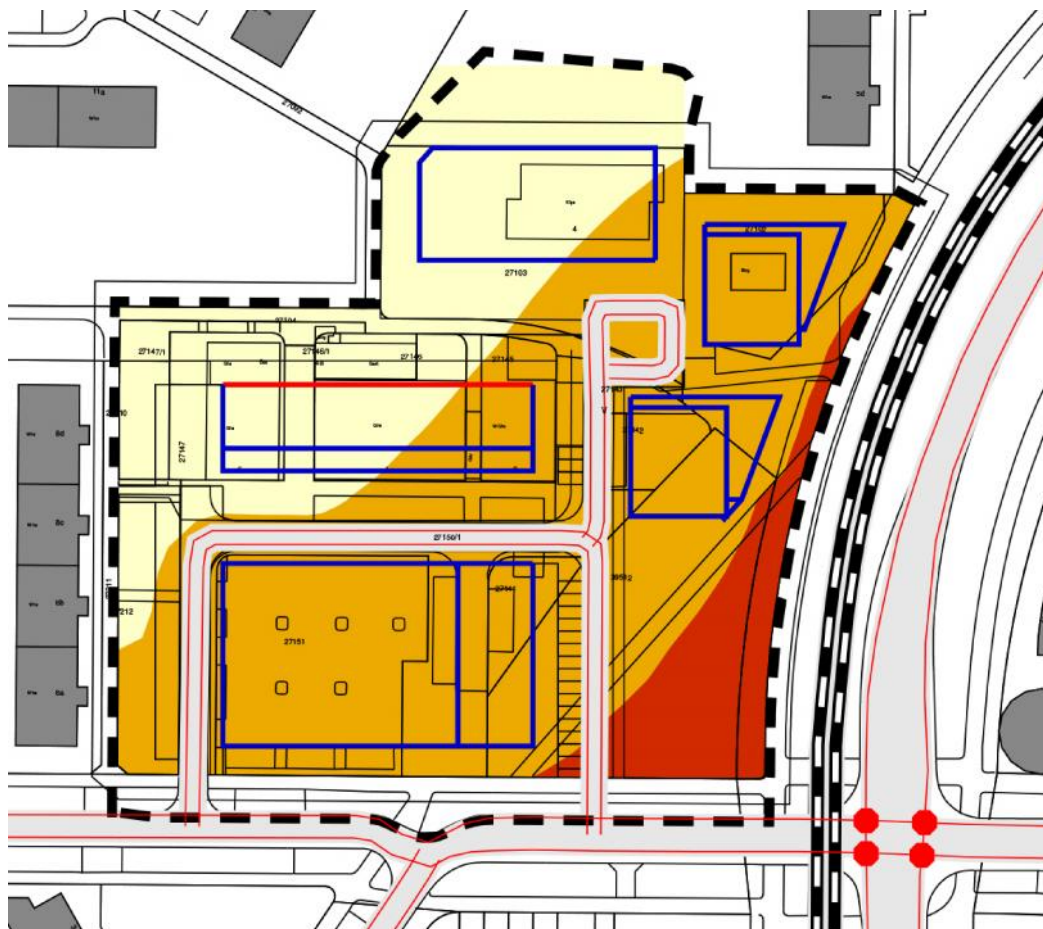
I	≤ 55,0
II	55,0 < ≤ 60,0
III	60,0 < ≤ 65,0
IV	65,0 < ≤ 70,0
V	70,0 < ≤ 75,0
VI	75,0 < ≤ 80,0
VII	80,0 < ≤ 85,0

ANLAGE 2

Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1

Schutzbedürftige Räume mit Nachtschlaf, höchster Pegel an der Fassade

Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten (Entwurf) von WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern



Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schirmfläche
- Emissionslinie Straße
- Oberfläche Straße
- Emissionslinie
- Signalanlage
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie

Maßgeblicher Außenlärmpegel / Lärmpegelbereich nach DIN 4109

I	≤ 55,0
II	55,0 < ≤ 60,0
III	60,0 < ≤ 65,0
IV	65,0 < ≤ 70,0
V	70,0 < ≤ 75,0
VI	75,0 < ≤ 80,0
VII	80,0 <