

Bebauungsplan „Gerwigstraße, 3. Änderung“, Karlsruhe – Oststadt

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Sondergebiet für Parken.....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	3
3.1	Abweichende Bauweise.....	3
4.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung.....	3
5.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	4
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.2	Dachaufbauten	5
1.3	Fassaden	5
2.	Werbeanlagen und Automaten	5
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	5
3.1	Einfriedigungen.....	5
3.2	Abgrabungen, Aufschüttungen	5
3.3	Unbebaute Flächen	5
4.	Niederschlagswasser.....	5
III.	Sonstige Festsetzungen	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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) 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 10. November 2009 (GBl. S. 615).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet für Parken

Zulässig sind Parkhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem in der Planzeichnung dargestellten Baubereich und der maximalen Wandhöhe.

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Abweichende Bauweise

Es können innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäude ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden.

4. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung

Die nicht überbauten Freiflächen sind als Landschaftsrasen mit Kräutern dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

Fassadenbegrünung:

Mindestens 50% der Fassadenfläche sind dauerhaft durch geeignete Kletterpflanzenarten zu begrünen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind bei der Fassadengestaltung zu berücksichtigen. An den für die Begrünung vorgesehenen Wandabschnitten ist mindestens eine Kletterpflanze pro 2 m Wand zu pflanzen.

Gehölzpflanzungen:

An den im zeichnerischen Teil in den Grünflächen dargestellten Baumpflanzgebieten sind Laubbäume zu pflanzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden. Pflanzqualität: Hochstämme, Baumschulhandelsware 3 xv., Stammumfang von mindestens 20-25 cm.

Im Grünstreifen auf der Ostseite sind 30 heimische Sträucher zu pflanzen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Die Artenauswahl ist an den Vorschlagslisten (unter B - Hinweise) zu orientieren. Die Bodenverhältnisse sind in den Pflanzbereichen entsprechend der vegetationstechnischen Erfordernisse herzustellen. Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen, sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 6 m² bzw. 12 m³ anzulegen.

Erhalt von Bäumen:

Die im zeichnerischen Teil dargestellten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Dachbegrünung:

Das Flach- bzw. Pultdach ist extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen und zu unterhalten. Hierfür ist geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm in gesetztem Zustand über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht zu begrünen. Zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt sind Anhögelungen vorzusehen.

Zu Gunsten von Fotovoltaik-Anlagen kann auf die Dachbegrünung bis zu 1/3 der Fläche verzichtet werden.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind mit Ausnahme der für den Straßenbau erforderlichen Anpassungen an die Grundstücke unzulässig,.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Fotovoltaik-Anlagen unzulässig. Ausnahmsweise können Dachaufbauten für technische Anlagen bis zu einer Größe von 20 m³ zugelassen werden.

1.3 Fassaden

Das Gebäude ist mit einer einheitlichen Fassadenstruktur („Hülle“) zu versehen.

Als Fassadenmaterial ist Metall in Form von Gitterstabmatten, Streckmetallelementen o. ä. und Sichtbeton ausgeschlossen. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung unter Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe, nicht in der Vorgartenzone und nur 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 m².

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

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen jeglicher Art sind ausgeschlossen.

3.2 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur für die Anpassung des Geländes an das Straßenniveau zulässig.

3.3 Unbebaute Flächen

Nicht überbaubare Grundstücksbereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen zum Gebäude gärtnerisch als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten

4. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit im Sinne des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes schadlos

möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). Die Mulden 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.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

III. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan 286 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße“, in Kraft getreten am 08.02.1962 wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 20.02.2009
Fassung vom 01.04.2010
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler