

# **Bebauungsplan „Industriegebiet Wolfartsweierer Straße“, Karlsruhe – Südstadt / Oststadt**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	3
2.1	Abweichende Bauweise.....	3
3.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	3
4	Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln .....	4
5	Dächer .....	4
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>5</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	5
1.1	Wandhöhe .....	5
2.	Werbeanlagen .....	5
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	5
3.1	Vorgärten.....	5
3.2	Einfriedigungen.....	5
3.3	Feuerwehrwege .....	5
4.	Niederschlagswasser.....	5
5	Niederspannungsfreileitungen .....	6
6	Umgang mit Niederschlagswasser .....	6
<b>III.</b>	<b>Nachrichtlich übernommene Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>

## **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 am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) 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 14.12.2004 (GBl. S. 895).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Industriegebiet, § 9 BauNVO**

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, sofern es sich dabei um nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen im Sinne des § 8 BauNVO handelt. Diese Einschränkung gilt nicht in Bezug auf Schallemissionen (die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ergeben sich aus der Festsetzung unter Ziffer 5).
- Tankstellen

Nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

#### **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

##### **2.1 Abweichende Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

### **3. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Die im zugehörigen Grünordnungsplan in Kapitel 6.3.3 aufgeführten Maßnahmen werden festgesetzt. Es handelt sich dabei um die Ausgleichsmaßnahmen M 1.2, M 1.3, M 9, M 10, um die Maßnahmen ohne Standortbindung sowie um die Zuordnung dieser Maßnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan. Die Festsetzung erfolgt in Verbindung mit den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie in Verbindung mit dem Maßnahmenplan des Grünordnungsplans (Karte 2).

### **4. Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln**

Im Plangebiet sind folgende maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel zulässig:

$L_{wA} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$  im Beurteilungszeitraum „tags“

$L_{wA} = 63 \text{ dB(A)/m}^2$  im Beurteilungszeitraum „nachts“

### **5. Dächer**

Flachdächern sind mit Materialien zu beschichten, die eine hohe Rückstreuung im kurzwelligen Bereich aufweisen (sog. Albedomanagement zur Reduzierung der Aufheizung durch Reflektion einfallender Strahlung). Flachdächer ohne eine solche Beschichtung sind zu begrünen. Bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> sind Flachdächer zwingend zu begrünen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **1.1 Wandhöhe**

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand). Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

### **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe und unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1,50 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 4 m<sup>2</sup>.

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

### **3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

#### **3.1 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur als Zäune und Hecken bis zu 2 m Höhe zulässig.

#### **3.2 Feuerwege**

Feuerwege sind, sofern sie nicht für die innere Erschließung erforderlich sind, mit Pflasterrasensteinen oder Rasengittersteinen zu befestigen und mit Rasen einzusäen.

### **4. Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die Kanalisation einzuleiten, sofern es nicht auf dem Grundstück verwendet wird. Eine Versickerung des Wassers darf nur erfolgen, soweit dies i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich ist. Die Versickerungsanlagen 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. Um den Niederschlagsabfluss zu reduzieren sind gering frequentierte PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Es sind wasserdurchlässige Beläge mit hoher Reinigungswirkung zu verwenden.

Stark frequentierte PKW-Stellplätze und LKW-Stellplätze und –Fahrflächen sind hingegen mit einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen. Das hier anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal abzuleiten. Die wasserrechtlichen Bestimmungen können je nach Nutzung und

Nutzungsintensität eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen erfordern.

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Tankstellen, Waschplätze) sind zu überdachen und mit entsprechender Vorbehandlung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Die Dachmaterialien sind so zu wählen, dass eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt.

## 5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der Planfeststellung 1994 bzw. der Planänderung 2001, welche schon durchgeführt sind, sowie die Ausgleichsmaßnahmen, welche aufgrund der Eingriffe des Bebauungsplans notwendig werden und daher beim Status als geplant einzuordnen sind:

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Bezeichnung	Erläuterung	Status der Maßnahme	Zuordnung
M 1.1	11300	Sukzessionsflächen Heckenpflanzung, Einzelbäume	Zulassen von Sukzessionsflächen Pflanzung Einzelbäume, Heckenpflanzung	durchgeführt	Planfeststellung DB
M 1.2	1800	Magerrasen Sukzessionsflächen Heckenpflanzung, Einzelbäume	Zulassen von Sukzessionsflächen, Entwicklung Magerrasen (autochthones Saatgut), Pflanzung Einzelbäume, Heckenpflanzung	geplant	B-Plan Aurelis
M 1.3	2400	Sukzessionsflächen Magerrasen Einzelbäume	Zulassen von Sukzessionsflächen, Anlage Magerrasen (autochthones Saatgut), Pflanzung Einzelbäume	geplant	B-Plan Aurelis
M 2	7400	Sukzessionsflächen	Belassen Trockenstandort zur Sukzession, Anlage von flachen Mulden als temporäre Gewässer, Pflanzung Baumreihe, Anlage trocken-warmer Böschung als Reptilienlebensraum	durchgeführt	Planfeststellung DB
M 3	2800	Sukzessionsflächen	Belassen Trockenstandort zur Sukzession, Anlage von flachen Mulden als temporäre Gewässer	durchgeführt	Planfeststellung DB
M 4	3870	Trockenstandort	Herstellen Trockenstandort auf Goldrutenflächen durch Auftrag Kiesschicht sowie Bekämpfung Knöterichbewuchs	durchgeführt	Planfeststellung DB
M 5	1970	Sukzessionsflächen Heckenpflanzung	Pflanzung einer Hecke entlang Radweg, Initialansaat trockenheitsliebender Kräuter	durchgeführt	Planfeststellung DB

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Bezeichnung	Erläuterung	Status der Maßnahme	Zuordnung
M 6	1800	Sukzessionsflächen	Belassen Trockenstandort zur Sukzession, Anlage trocken-warmer Böschung als Reptilienlebensraum	durchgeführt	Planfeststellung DB
M 7	5800	Pflanzung Bäume / Sträucher	Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen, Habitatanreicherung	durchgeführt	Planfeststellung DB
M 8	5600	Pflanzung Baumreihe	Aufwertung vorhandener Biotopstrukturen, Habitatanreicherung	durchgeführt	Planfeststellung DB
M 9		Gestaltung der Zufahrt durch Baumpflanzung = Pflanzung Einzelbaum	Pflanzung Einzelbäume	Teilweise durchgeführt, Ergänzung geplant	B-Plan Aurelis
M 10		Bepflanzung verbliebener Freiräume = Pflanzgebot B-Plan	Pflanzung Einzelbäume Anlage extensive Wiesenfläche	Teilweise durchgeführt, Ergänzung geplant	B-Plan Aurelis
M 12	2400	Rechtliche Sicherung Trockenstandort	Pflege durch Entfernen Gehölzaufwuchs	durchgeführt	Planfeststellung DB

Karlsruhe, 24.07.2008

Fassung vom 11.05.2010

Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler