

# **Bebauungsplan „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße“, Karlsruhe - Knielingen**

**Verbindliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1.1	Zulässigkeit der Nutzungen im Rahmen festgesetzter Baugebiete.....	3
1.1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	7
1.1.3	Nebenanlagen .....	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung und Beschränkung von Wohneinheiten .....	7
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
1.3.1	Bauweise und planungsrechtliche Abstandsvorschriften .....	8
1.3.2	Überschreiten und Unterschreiten von Baulinien und Baugrenzen .....	8
1.4	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
1.4.1	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB .....	8
1.4.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB .....	9
1.5	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	10
1.5.1	Ausgleichsmaßnahmen .....	10
1.5.2	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs.1a BauGB.....	10
1.6.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	10
1.7	Schallschutz.....	11
1.8	Belieferungszone und –verkehr der Einrichtungen im Sondergebiet 1- Nahversorgungszentrum .....	13
1.9	Denkmalschutz .....	13
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>14</b>
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	14
2.1.1	Wandhöhe gem. § 5 Abs. 4 LBO .....	14
2.1.2	Dächer .....	14
2.1.3	Fassaden .....	15
2.2	Werbeanlagen und Automaten .....	15
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	16
2.3.1	Vorgärten .....	16
2.3.2	Einfriedigungen .....	16
2.4	Außenantennen .....	17
2.5	Niederspannungsfreileitungen .....	17
2.6	Niederschlagswasser.....	17
2.7	Versickerungsflächen .....	17
	<b>Anlage 1 zu den Textfestsetzungen Ziffer 1.7 .....</b>	<b>19</b>
	<b>Anlage 2 zu den Textfestsetzungen Ziffer 1.7 .....</b>	<b>20</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....</b>	<b>21</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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 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:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1 Zulässigkeit der Nutzungen im Rahmen festgesetzter Baugebiete**

###### **a) Generelle Regelungen**

Die Ausweisung der Baugebiete und deren Abgrenzung richtet sich nach den zeichnerischen Festsetzungen. Die Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb dieser Baugebiete regeln die nachstehenden Bestimmungen unter Abschnitt b).

Dabei unterliegt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben folgenden Einschränkungen:

- Im WA sind Einzelhandelsbetriebe insgesamt ausgeschlossen.
- Im MI und GE sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten ausgeschlossen. Darunter fallen alle Warenarten, soweit sie nicht den Warengruppen Möbel und Wohnungseinrichtungsgegenständen wie Teppiche und Gardinen, garten- und landwirtschaftlichen Bedarfsgütern, Baustoffe und Bauelemente, Fahrzeuge/Boote und deren Zubehör angehören.

Insbesondere sind damit folgende zentrenrelevante Warensortimente vom Ausschluss erfasst:

- Nahrungsmittel, Getränke,
- Drogeriewaren und Kosmetikartikel
- Haushaltsgeräte, Einrichtungszubehör, Glas, Porzellan und sonstige keinem kurzfristigen Verbrauch unterliegenden Haushaltsgegenstände
- Papier- und Schreibwaren, Bücher und Büroartikel
- Bekleidung, Schuhe, Uhren, Kunstwaren, Schmuck, Sportartikel
- Spielwaren, Baby- und Kinderartikel
- elektrische/elektronische Geräte und Bedarfsartikel, Fotoartikel

Abweichend von Satz 2 kann im MI 5 und MI 6 der Einzelhandel mit

- handwerklichen Betrieben, insbesondere des Bäckerei- und Metzgereihandwerkes
- mit Papier- und Schreibwaren, Bücher und Kunstwaren sowie mit gartenbau- und landwirtschaftlichen Erzeugnissen

ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dafür im SO 1 keine eigenständigen Einzelhandelseinrichtungen betrieben werden.

## **b) Baugebiete**

### **Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 4), § 4 BauNVO**

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### **Mischgebiet , § 6 BauNVO**

Für alle Mischgebiete (MI 1 – MI 6) gilt generell:

Ausgeschlossen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Vom Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe, der sich gem. Ziffer 1.1.1 Buchstabe a) auch auf Mischgebiete erstreckt, sind Apotheken, Optikergeschäfte und sonstige ihrer Art nach freiberuflich betriebene Verkaufsstätten nicht erfasst.

Im Übrigen werden die Mischgebiete hinsichtlich ihrer zulässigen Nutzungen wie folgt gegliedert:

#### **Mischgebiet 1 (MI 1)**

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

### **Mischgebiet 2 (MI 2)**

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe

### **Mischgebiet 3 (MI 3)**

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### **Mischgebiet 4 (MI 4)**

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

### **Mischgebiet 5 und 6 (MI 5, MI 6)**

Zulässig sind

- Wohnnutzungen nur ab dem 1. Obergeschoss
- Geschäfts- und Bürogebäude

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig ist

- im Erdgeschoß Wohnen

### **Sondergebiet 1- Nahversorgungszentrum (SO 1)**

Das Sondergebiet dient vorwiegend der örtlichen Nahversorgung mit periodisch von privaten Haushalten nachgefragten Gebrauchs- und Verbrauchsartikeln.

Innerhalb des Nahversorgungszentrums sind unter Beachtung einer im Sondergebiet insgesamt maximal erzielbaren Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> und unter Einhaltung der nach Ziffer 1.7 der Textfestsetzungen vorausgesetzten (immissionsbezogenen) Eigenschaften zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe bis zu 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem Gesamtangebot an Lebensmittelprodukten, Wasch- und Körperpflege-mitteln und sonstigen haushaltsüblichen Verbrauchsgegenständen,
- je ein Einzelhandelsbetrieb mit Getränke- und Drogeriewaren bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Einzelhandelsgeschäfte des Bäckerei- und Metzgereihandwerks, Einzelhandelsgeschäfte mit Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit jeweils bis zu 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Für alle Einzelhandelsbetriebe gilt, dass der Flächenanteil mit sonstigen, nicht vom Zulässigkeitsrahmen des ersten bis dritten Spiegelstriches erfassten Warensortimenten maximal 20% ihrer Verkaufsfläche nicht überschreiten darf, soweit es sich dabei um zentrenrelevante Warensortimente im Sinne der Ziffer 1.1.1 Buchstabe a) der Textfestsetzungen handelt (Randangebote).

Ohne Einschränkungen ihrer Nutzfläche unter Beachtung des ansonsten geltenden Maßes der baulichen Nutzung sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Büronutzungen und Dienstleistungseinrichtungen.

### **Sondergebiet 2 (SO 2)**

Zulässig sind

- Gemeinbedarfsnutzungen (Bürgerzentrum, Seniorentreffs u.a.)
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen für Betriebsangehörige
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

## **Gewerbegebiet, § 8 BauNVO**

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

### **1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen**

#### **Gesamter Geltungsbereich**

Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Deren Zufahrten sind, soweit in der Planzeichnung Einfahrtsbereiche für Baugrundstücke festgelegt werden, nur an diesen Stellen zulässig. Gleiches gilt für die speziell für Tiefgaragen festgesetzten Bereiche.

Abweichend von Satz 1 sind im WA Stellplätze auch in Vorgartenzonen zulässig, soweit sie auf den für das jeweilige Grundstück bauordnungsrechtlich notwendigen Umfang begrenzt bleiben.

### **1.1.3 Nebenanlagen**

Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig, ausgenommen Schalt- und Verteilerschränke. Trafostationen sind nur zulässig, soweit sie mit einem beranktem Gerüst in Form einer Pergola überstellt sind; dies gilt nicht in Gewerbe- und Sondergebieten.

Auf den Baugrundstücken im WA und MI sind Pergolen, Gartenlauben und Geschirrhütten mit einer max. Kubatur von 10 m<sup>3</sup> als Nebenanlagen zulässig. Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO, wobei mit Terrassen die Baugrenzen um nicht mehr als max. 4,0 m überschritten werden dürfen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung und Beschränkung von Wohneinheiten**

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und §16 ff BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in den nicht als Vollgeschoss geltenden Geschossen

einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Je Gebäude im WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohnungen zulässig ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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

#### **1.3.1 Bauweise und planungsrechtliche Abstandsvorschriften**

Es gilt die im zeichnerischen Teil jeweils festgelegte Bauweise, soweit die Sätze 2 bis 3 nichts abweichendes regeln.

Im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) dürfen in der offenen Bauweise die Gebäude auch ohne Einhalten von Abstandsflächen an vordere, seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2a BauGB).

Im Mischgebiet MI 2, WA 3 und in GE gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

#### **1.3.2 Überschreiten und Unterschreiten von Baulinien und Baugrenzen**

Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1-3 dürfen auf 1/3 der Gebäudebreite ausschließlich mit Balkonen bis auf eine Tiefe von 1,00 m überschritten werden.

Das Zurücktreten von der Baulinie ist in den Gebieten WA 1 bis WA 3 mit bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Im Gewerbegebiet ist die Baulinie auf einer Länge von ¼ der jeweiligen Grundstücksbreite einzuhalten; im übrigen dürfen Gebäude von der Baulinie zurücktreten.

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

#### **1.4.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB**

Zum Schutz von großkronigen Laubbäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan der Erhalt wie folgt festgesetzt.

Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein gleichartiger Laubbaum zu pflanzen.

Bei den Bäumen in der Eggensteiner Straße sind in Abweichung von Satz 2 Garagenzufahrten im Traufbereich zulässig, wobei zwischen Baumstammachse und Außenkante der Zufahrt ein Mindestabstand von 1,5 m als öffentliche Grünfläche beizubehalten ist.

#### **1.4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB**

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Hinweisen zur Anpflanzung nachzupflanzen ist.

Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) als Ausnahme zugelassen werden. Alle Bäume sind in Baumscheiben/Vegetationsflächen von mind. 6 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen.

##### **- Anpflanzungen von Laubbäumen auf den öffentlichen Flächen**

Auf den im Bebauungsplan im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baumstandorten sind groß- bzw. mittelkronige Laubbäume (s. Hinweise Ziffer 6.1) mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen.

##### **- Anpflanzungen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 – WA 4)**

Auf jedem Baugrundstück im Wohngebiet ist pro 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaum (s. Hinweise Ziffer 6.1) mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen.

##### **- Anpflanzungen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken im Gewerbe- und Mischgebiet**

Auf jedem Baugrundstück im Gewerbe- und Mischgebiet ist pro 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (s. Hinweise Ziffer 6.1) mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Wahlweise können für einen großkronigen auch zwei mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden.

##### **- Anpflanzungen von Laubbäumen auf den Parkierungsflächen**

Auf Parkierungsflächen ist pro 6 Stellplätzen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (siehe Hinweise Ziffer 6.1) mit einem Stammumfang von mind. 18 cm gleichmäßig angeordnet zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Bäume auf den Parkierungsflächen werden auf die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken angerechnet.

##### **- Anpflanzungen auf den Grünstreifen im Gewerbegebiet**

An der, der Erschließungsstrasse zugeordnete Grundstücksseite ist ein mind. 5 m breiter, bepflanzter Grünstreifen auf der gesamten Grundstücksbreite mit Ausnahme der Zufahrten anzulegen.

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind Heckenpflanzungen gemäß den Artempfehlungen für Sträucher (siehe Hinweise Ziffer 6.2) anzulegen.

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

### **1.5.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Auf der Ausgleichsfläche „Gewann Waid“, Bebauungsplan – zeichnerischer Teil Blatt 2 – sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

M1: Wiederherstellung von Mager- und Trockenrasen durch Entbuschung und nachfolgende Beweidung (1 x jährlich).

M2: Verbesserung der Lebensraumqualität und Ausprägungsvielfalt der Trockenstandorte mit Sträuchern. Zurückdrängen von Landreitgras, Goldrute, Einjährigem Feinstrahl und jungen Robinien durch Beweidung (1 x jährlich).

M3: Punktuelle Auslichtung von Hecken- und Gebüschbeständen zur Wiederherstellung einer deutlichen Gehölzrandzone als Teil des Zonierungskomplexes von Gehölzbestand und Saumflur

M4: Ausbildung einer reich gegliederten Zonierung von Waldrändern in der Zonierung Waldtrauf / Waldstrauchmantel / Saumflur. Maßnahme: auf-den-Stock-setzen einzelner Gehölzabschnitte des Waldmantels, Entwickeln der Saumflur durch Entnahme von Gehölzen (Entkusseln).

M5: Offene Wasserflächen sind innerhalb der Fläche von M6 herzustellen. Zu modellieren sind 0,5 m tiefe rundliche Vertiefungen von ca. 13 m Durchmesser. Die Randbereiche sind zu bepflanzen.

M6: Wiederherstellung von Rohbodenstandorten mit temporären Feuchtbereichen durch Entbuschung und extensive Beweidung

M7: Herstellen von südexponierten Erd- und Sandwällen mit sandigen und lehmigen Substrat Anteilen.

M8: Erweitern einer bestehenden und Anlage einer neuen Totholzlagerstätte. Dazu ist das aus der Entkusselung/ Entbuschung anfallende Holzmaterial zu verwenden.

M9 Herstellung eines mäßig trockenen Rohbodenstandortes. Dazu ist die Betondecke des ehemaligen Waschplatzes in maximal 3 m<sup>2</sup> große Schollen aufzubrechen und mit kiesig-sandigem Substrat in 10 cm bis 20 cm Mächtigkeit zu überdecken. Die Entwicklung trockenwarmer Ruderalfluren ist zu fördern (Beweidung 1 x jährlich)

### **1.5.2 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs.1a BauGB**

Den Eingriffsgrundstücken werden die in Ziffer 1.5.1 aufgeführten Maßnahmen insgesamt zugeordnet.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Bereiche und außerhalb der Tiefgaragenflächen sind nur zur Herstellung der Straßenkörper und zum Anschluss der Bauflächen an die Verkehrsflächen zulässig.

Sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

## 1.7 Schallschutz

### a) Nutzungsartbezogene Zulässigkeitsvorschriften hinsichtlich schalltechnischer Eigenschaften

In Ergänzung zu Ziffer 1.1.1 Buchstabe b) gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO folgendes:

Im GE 1 und 2 sowie SO 1 sind ihrer Art nach nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der Abbildung der Anlage 1 zu den Textfestsetzungen "Lärmkontingentierung", festgelegten, nach der TA-Lärm zu berechnenden flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP nicht überschreiten. Der IFSP gibt die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an (Bezugsfläche § 19 Abs. 3 BauNVO).

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel ( $L_r$ ) der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent  $IK_{\text{zulässig}}$  an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet, d.h.  $L_r < IK_{\text{zulässig}}$ .

- $IK_{\text{zulässig}}$ : Ausgehend von dem IFSP für das Betriebsgrundstück berechnet sich das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend dem in Anhang A.2.4.3 der **'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)'** vom 26. August 1998 genannten überschlägigen Berechnungsverfahren.
- $L_r$ : Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes entsprechend den Vorschriften der **'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)'** vom 26. August 1998.

Maßgebliche Immissionsorte:

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents  $IK_{\text{zulässig}}$  sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die IFSP festgesetzt wurden, maßgeblich. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, für die IFSP festgesetzt werden, gelten die Anforderungen der TA -Lärm.

Betriebe und Anlagen sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile können einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit dauerhaft sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten IFSP ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Bestandteil

### b) Passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Die Abgrenzung der nachfolgend genannten Bereiche A bis D ergibt sich aus Anlage 2 zu den Textfestsetzungen.

### Bereich A: Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 von Wohnnutzungen an den der Sudetenstraße, der Pionierstraße und der Annweiler Straße eindeutig zugewandten Fassaden sind nicht zulässig.

Davon sind Abweichungen zulässig, wenn:

- die Wohnungen so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume von den der o.g. Verkehrswege abgewandten Fassaden her belüftet werden können und die Fenster an den der o.g. Verkehrswege zugewandten Fassaden nur der Belichtung dienen (durchgesteckte Wohnungen).
- die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind und die Belüftung der Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen über Wintergärten, verglaste Loggien etc. erfolgen kann. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.
- für am Tag genutzte Aufenthaltsräume im 1. Obergeschoss und den darüber liegenden Geschossen sofern Balkone mit einer umseitig schalldicht geschlossenen Balkonbrüstung mit einer Mindesthöhe von 1,3 m über der Fußbodenoberkante und einem Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB(A) vorgesehen werden und die Balkonunterseite des darüber liegenden Balkons hochabsorbierend verkleidet werden und so erreicht wird, dass an zumindest einer Lüftungsöffnung des schutzwürdigen Aufenthaltsraumes am Tag der Beurteilungspegel 59 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten und 60 dB(A) in Mischgebieten beträgt.
- für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erfolgt.

An allen weiteren Fassaden sind für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Ausnahme der rückwärtigen, eindeutig den Verkehrswegen abgewandten Fassaden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

### **Bereich B**

Die als Schlafräume genutzten Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Davon sind Abweichungen zulässig, wenn:

- im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass durch anderweitige konkrete bauliche Maßnahmen oder Gegebenheiten sichergestellt wird, dass die Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht höher sind als 49 dB(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete, 50 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete und 55 dB(A) in der Nacht für Gewerbegebiete.

### **Bereich C**

Die als Schlafräume genutzten Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ferner sind die Außenbauteile der Schlafräume an den Nordwest- und Nordostfassaden

entsprechend den Außenlärmpegeln nach Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden.

Davon sind Abweichungen zulässig, wenn:

- im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass durch anderweitige konkrete bauliche Maßnahmen oder Gegebenheiten sichergestellt wird, dass die Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht höher sind als 50 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete bzw. 55 dB(A) in der Nacht für Gewerbegebiete und die Beurteilungspegel aufgrund der Geräuscheinwirkungen des Kasernengeländes nicht höher sind als 45 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete bzw. 50 dB(A) in der Nacht für Gewerbegebiete.

### **Bereich D**

Die als Schlafräume genutzten Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ferner sind die Außenbauteile der Schlafräume an den Nordwest- und Nordostfassaden entsprechend den Außenlärmpegeln nach Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden.

Davon sind Abweichungen zulässig, wenn:

- im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass durch konkrete bauliche Maßnahmen oder Gegebenheiten sichergestellt wird, dass die Beurteilungspegel des Gewerbelärms und die Beurteilungspegel aufgrund der Geräuscheinwirkungen des Kasernengeländes vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht höher sind als 45 dB(A) in der Nacht für Mischgebiete.

### **1.8 Belieferungszone und –verkehr der Einrichtungen im Sondergebiet 1-Nahversorgungszentrum**

Belieferungszonen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt für die im Sondergebiet 1 untergebrachten Einzelhandels- und sonstigen zulässigen Nutzungen sind an den zur Sudetenstraße zugewandten Gebäudeseiten nur zulässig, wenn

- a) die Be- und Entladezonen (Laderampen mit Vorfahrten) vollständig mit schalldämmenden Wänden eingehaust werden (unabhängig von den nach Ziffer 1.7 Buchstabe a) einzuhaltenden Schalleistungspegeln),
- b) die Zufahrtsflächen zu den Belieferungszonen, soweit sie außerhalb baulich allseitig umschlossener Bereiche verlaufen sollen, mit einer vier Meter hohen Sicht- und Lärmschutzwand entlang der Baulinie gegenüber der Sudetenstraße versehen werden.

### **1.9 Denkmalschutz**

Für objekterhaltende bauliche Maßnahmen am Gebäude der ehemaligen amerikanischen Kirche, die unter Denkmalschutz steht, gelten etwaige entgegenstehende Bebauungsplanfestsetzungen, insbesondere Baugrenzen, nicht.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **2.1.1 Wandhöhe gem. § 5 Abs. 4 LBO**

Für die im Bebauungsplan im zeichnerischen Teil festgesetzten Wandhöhen, wird folgendes festgesetzt:

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Gehweghinterkante bzw. Hinterkante des Erschließungsweges (Bezugspunkt: senkrecht zur Gebäudemitte bzw. zum nächstgelegenen Rand des Erschließungsweges/Gehweghinterkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

#### **2.1.2 Dächer**

Alle Hauptgebäude auf einem Grundstück sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden.

Bei Doppel- und Reihenhäuser sind die Dachneigungen, Höhenlage des Erdgeschosses und die Dachform einheitlich auszubilden.

Auf einem Gebäude sind nur einheitliche Gauben zulässig.

Gauben sind erst ab einer Dachneigung über 30° und nur als Einzelgauben zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Der Dachüberstand darf max. 60 cm ab der Gebäude-Aussenwand betragen.

Die Ziegelfarbe muss einen natürlichen Farbton haben. Dacheindeckung aus Bleimaterialien, farblich glasierten Ziegeln, sowie reflektierende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

Alle Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau hat mindestens 10 cm zu betragen.

Gründächer von Tiefgaragen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind alle Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Mindestens 1/3 dieser Flächen sind mit Sträuchern, die restlichen mit Rasen, Stauden und Bodendeckern zu begrünen.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht sind folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker 40 cm
- für Sträucher 70 cm

Bei Verwendung von Dachbegrünungssystemen reduzieren sich die Aufbauhöhen.

### 2.1.3 Fassaden

Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig. Fassaden mit grellen Farben sind untersagt. Der Putzfarbton muss einen Hellbezugswert zwischen 50% und 100% haben. Helle Pastelltöne sind zu vergrauen oder mit Komplementärfarben zu brechen. Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

Bei Ausführung von Staffelgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3), muss der Rücksprung des obersten Geschoßes gegenüber der Außenwand in den darunter liegenden Geschossen mindestens 2,00 m betragen. Der Rücksprung des Staffelgeschosses darf nur auf der Gartenseite erfolgen.

## 2.2 Werbeanlagen und Automaten

### Allgemeines Wohngebiet (WA 1- WA 4):

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig.

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m<sup>2</sup>.

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

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

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

### Mischgebiet (MI 1- MI 6):

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

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 1,00 m<sup>2</sup>.

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

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

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

### Sondergebiet (SO 1 und SO 2):

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig. Sie sind vor Bauantragstellung mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

Werbeanlagen sind bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe bzw. auf dem Grundstück und nur 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>.
- Eine Stele mit durchgehender Breite mit Werbeschildern von 2,00 m x 2,00 m.

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

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

### **Gewerbegebiet (GE):**

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 m<sup>2</sup>.

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

## **2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

### **2.3.1 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen.

Vorgärten sind mit Ausnahme von max. 3 m breiten Zufahrten, max. 1,5m breiten Hauszugängen als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Nutzung als Arbeits-, Abstell-, oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

Unberührt bleibt die planungsrechtlich geregelte Zulässigkeit von Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten (vergl. Ziffer 1.1.2 der Textfestsetzungen).

Für die Anpflanzungen in den Vorgärten der Wohngebiete gilt:

Im Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA4 dürfen die Vegetationsflächen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Zulässig ist in Abweichung davon die Pflanzung von Hochstämmen (Kronenansatz  $\geq$  1,80 m).

### **2.3.2 Einfriedigungen**

#### **Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2, WA3 und Mischgebiete**

Einfriedigungen sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2 m, als Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Im Vorgartenbereich sind die Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

#### **Allgemeines Wohngebiet WA 4**

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,70 m zulässig. Einfriedigungen als Mauern sind in Material und Farbe an die Gebäude

anzupassen. Außer im Vorgartenbereich sind zudem Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

### **Gewerbegebiete und Sondergebiete**

Einfriedungen sind als Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2 m, als Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m, als Mauern bis maximal 1,20 m zulässig.

## **2.4 Außenantennen**

Außenantennen sind unzulässig. Ausnahmsweise können Antennen zum Rundfunkempfang zugelassen werden, soweit sie an den Fassaden der Gebäude gegenüber dem Straßenraum nicht sichtbar in Erscheinung treten und auf eine Gemeinschaftsanlage je Gebäude beschränkt bleiben.

## **2.5 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **2.6 Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg 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.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig auszuführen.

## **2.7 Versickerungsflächen**

### **Versickerung innerhalb des Gewerbe-, Sonder- und Mischgebietes (GE, SO, MI 4 und 5) und Gemeinbedarfsflächen**

Das Niederschlagswasser, das im Bereich aller neu zu errichtenden baulichen Anlagen anfällt, ist auf der jeweiligen Grundstücksfläche über belebte Bodenschichten dezentral zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Ausgenommen hiervon bleibt der Bereich des Stadtteilzentrums im Süden des Gewerbe-, Sonder- und Mischgebietes.

### **Wasserdurchlässige Parkierung**

Für Park- und Stellplätze und Garagenvorplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster etc.).

**Versickerung in der zentralen Grünfläche**

Die Versickerungsflächen innerhalb der zentralen Grünfläche nehmen das Niederschlagswasser von großen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes auf. Hier wird das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone, die mit einer Rasenmischung angesät wird, dem Grundwasser zugeführt. Die Sohle der zentralen Versickerungsmulde darf eine Höhe von 111 m über NN nicht unterschreiten. Sie liegt damit ca. 1,80 m unter dem Niveau der geplanten angrenzenden Straßen.

Karlsruhe, 02.01.2006  
Fassung vom 25.05.2009  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle

## **Anlage 1 zu den Textfestsetzungen Ziffer 1.7**

**Anlage 2 zu den Textfestsetzungen Ziffer 1.7**

### 3. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß  
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 18.07.1996

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

am 22.05.2007

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

vom 11.06.2007 bis 13.07.2007  
vom 19.01.2009 bis 20.02.2009

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 .....