

Bebauungsplan „Marktplatz Nordseite“ Karlsruhe – Innenstadt

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1	Kerngebiet, § 7 BauNVO	3
1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	4
1.3	Ein- und Ausfahrten	4
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.	Bauweise	4
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	5
1.1	Wandhöhe	5
1.2	Dächer	5
1.3	Fassaden	6
2.	Werbeanlagen und Automaten	7
3.	Außenantennen, Satellitenschüsseln.....	8
4.	Niederspannungsfreileitungen	8
III.	Sonstige Festsetzungen	8

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 23.9.2004 (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

1.1 Kerngebiet, § 7 BauNVO

Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. oberhalb des EG auch sonstige Wohnungen.

Nicht zulässig sind

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Die Karl-Friedrich-Straße kann ebenfalls mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Sie ist so auszuführen, dass für Leitungsverlegungen eine Überdeckung von ca. 1,00 m verbleibt. Den Versorgungsträgern und den betroffenen Anliegern ist zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ein Leitungsrecht von 1,50 m Breite einzuräumen.

1.3 Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten sind nur in der Lamm-, der Kreuzstraße und im Zirkel zulässig, sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgelegt ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß der Profilskizze in der Planzeichnung definiert, WH = höchstens 15,80 m.

Bauteile aller Art, die eine Höhe von 21,50 m überschreiten, sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Es sind im Bereich 1 innerhalb der festgesetzten Wandhöhe zwingend vier Vollgeschosse auszuführen.

Im Bereich 2 gelten die Festsetzungen zu Wandhöhe, Dachneigung und Geschosszahl nicht. Satz 3 bleibt unberührt. Die Zulässigkeit von Vollgeschossen im Dachraum bleibt unberührt.

3. Bauweise

Es gilt die geschlossene Bauweise.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Sind in den nachfolgenden Ziffern Höhenmaße festgelegt, gilt, soweit nichts anderes festgesetzt ist, als unterer Bezugspunkt die Höhe von NN. + 114,90 m (Straßenhöhe Kaiserstraße Ostecke Karl-Friedrich-Straße).

1.1 Wandhöhe

Die straßenseitige Wandhöhe beträgt höchstens 15,80 m. Es gilt als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut der Hauptdachfläche. Unbeachtlich bleiben dabei flacher geneigte Teile im unteren Fünftel der Dachfläche.

Es ist ein durchlaufendes Traufgesims mit einer Unterkante in Höhe von 15,50 m auszubilden. Die Auskragung muss incl. Dachrinne 0,90 m betragen.

Abweichungen von der Traufhöhe bis auf eine Höhe von 15,00 m und bis zu 0,15 m bei der Gesimsauskragung können als Ausnahme zugelassen werden, soweit im Übergang zwischen Gebäuden unterschiedlicher Gesimsausbildung eine Anpassung erforderlich ist.

1.2 Dächer

Generell gilt straßenseitig:

- Die Dächer sind als Pultdächer mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 40° auszuführen.
 - Die Eckausbildung ist als symmetrischer Grat auszuführen.
 - Im unteren Fünftel der Dachfläche darf die Dachneigung abweichend von der festgelegten Neigung der Hauptdachfläche flacher ausgebildet sein, wobei an der Außenkante des Traufgesimses die zulässige Wandhöhe nicht überschritten werden darf.

Ergänzend gilt straßenseitig:

- für den Bereich Karl-Friedrich-Straße, Kaiserstraße und zwei von den Ecken Karl-Friedrich-Straße aus gemessen jeweils 15 m breite Zonen im Zirkel (Sachgesamtheit „Via Triumphalis“ bzw. Umgebungsschutz Schloss und Pyramide):

Gauben, Zwerchgiebel bzw. Querhäuser und Dacheinschnitte, sowie solarthermische Anlagen oder Sonnenkollektoren sind straßenseitig nicht zulässig.

Dachflächenfenster sowie Verglasungen sind nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie im Straßenbild nicht in Erscheinung treten. Das gilt auch für den geöffneten Zustand.

Die Deckung muss aus Schiefer, Ziegeln oder Dachsteinen mit einer der Schieferdeckung der übrigen Gebäude am Marktplatz entsprechenden Farbgebung sein. Spiegelnde und glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

- für die übrigen Dachflächen:

Zwerggiebel bzw. Querhäuser und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Gauben dürfen auf höchstens $\frac{2}{5}$ der Trauflänge angeordnet sein. Sie müssen bezogen auf das Gebäude einheitlich gestaltet und gleich groß sein. Ihre Breite darf max. 2 m betragen und sie müssen vom Grat (Kante, an der zwei Dachflächen aufeinandertreffen und zusammen eine Außenecke bilden) und untereinander mindestens 1,5 m Abstand haben sowie um mindestens 0,7 m hinter die Flucht der Außenwand zurücktreten.

1.3 Fassaden

Farbgebung

Maßgeblich für die Farbgebung sind die Farben der an den Marktplatz angrenzenden Gebäude. Die Farbsättigung (Brillanz) darf 10 nicht überschreiten. Der Hellbezugswert muss zwischen 70 und 90 liegen. Diese Angaben beziehen sich auf das ACC-Farbsystem.

Gliederung

Folgende Regelungen gelten für Karl-Friedrich-Straße, Kaiserstraße und zwei von den Ecken Karl-Friedrich-Straße aus gemessen jeweils 15 m breite Zonen im Zirkel (Sachgesamtheit „Via Triumphalis“ bzw. Umgebungsschutz Schloss und Pyramide):

Die Fassade ist horizontal gemäß der Skizze in der Planzeichnung durch ein Stockwerksgesims in eine Sockelzone und eine Obergeschosszone zu gliedern. Die beiden Fassadenbereiche sind durch Material- bzw. Farbabstufung voneinander abzusetzen. Die Oberkante des Stockwerksgesimses liegt bei einer Höhe von 7,80 m. Der Scheitelpunkt der Arkaden liegt zwischen 7,10 m und 7,40 m.

Für die vertikale Ausbildung der Fassade gilt, dass Arkaden und Fenster in regelmäßiger rhythmischer Gliederung anzuordnen sind. Fensteröffnungen sind hochrechteckig auszuformen. Das Gesamterscheinungsbild hat in Anlehnung an die Systemansicht der Planzeichnung dem Charakter einer Lochfassade zu entsprechen.

Die Ansichtsbreite der Arkadenpfeiler muss mindestens 0,60 m und darf maximal 1,40 m betragen. An die Grundstücksgrenze angrenzende Pfeiler dürfen höchstens 0,70 m breit sein.

Die Tiefe der Pfeiler muss mindestens 0,40 m betragen.

Die Öffnungsweite der Arkaden muss mindestens 2,00 m und darf maximal 4,00 m betragen.

Das Verhältnis von Öffnungsweite der Arkade zu Ansichtsbreite der Pfeiler darf höchstens 4 : 1 betragen.

Materialien

Zulässig sind im Erscheinungsbild fugenlose Oberflächen in Naturstein, Kunststein, Sichtbeton und Putz, jedoch nicht glänzend bzw. poliert.

2. Werbeanlagen und Automaten

2.1 Die Werbeanlagen unterliegen hinsichtlich ihrer Art, Größe, räumlichen Anordnung und Anbringungsort folgenden Voraussetzungen:

- a) Werbeanlagen, die vor die Baulinie treten, sind rechtwinklig zum Gebäude anzuordnen, dürfen dabei eine Tiefe von 1,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenwand nicht überschreiten und haben folgende Größen einzuhalten:
- Einzelbuchstaben bis zu max. 0,60 m Höhe und Breite
 - sonstige Werbeanlagen bis zu einer Fläche von 1,00 m² und eine auf den Kubus der Werbeanlage bezogene Tiefe von 0,15 m.

Werbeanlagen entsprechend Satz 1 sind jedoch an den zur Karl-Friedrich-Straße gelegenen Gebäudeseiten insgesamt ausgeschlossen und an den zur Kaiserstraße gelegenen Gebäudeseiten nur in der Achse jedes zweiten Arkaden-Pfeilers, jeweils in einem Höhenbereich zwischen 4,00 m und 7,00 m zulässig. Die Pfeiler der Arkaden an den Gebäudeecken Karl-Friedrich-Straße/Kaiserstraße müssen dabei insgesamt frei gehalten werden.

- b) Werbeanlagen, die in der Gebäudeflucht zwischen den Pfeilern der Arkadenöffnungen angebracht werden, sind auf den Bereich der Arkadenbögen (Kämpferzone) in einer Höhe zwischen 4,00 und 5,00 m beschränkt. Sie dürfen dabei nicht vor die Gebäudeflucht treten und haben die in Buchstabe a) Satz 1 festgelegten Größen einzuhalten.

- c) Werbeanlagen, die abweichend von Buchstabe b) im sonstigen Bereich innerhalb der Arkadenzone angebracht werden, sind

- bei einer Anbringung zwischen Pfeilern und zurückgesetzter Gebäudeaußenwand des Erdgeschosses jeweils mittig und rechtwinklig zu diesen äußeren Begrenzungen anzuordnen und dürfen eine Größe von 0,50 m Höhe x 2,40 m Breite nicht überschreiten;
- bei einer Anbringung parallel zur zurückgesetzten Gebäudeaußenwand des Erdgeschosses unmittelbar vor den Schaufenstern mit Sichtbarkeit zwischen den Arkadenpfeilern anzuordnen; sie sind dabei nur insoweit zulässig, als sie projiziert auf die Arkadenöffnungen mittig in Erscheinung treten, mit ihrer Höhe eine Größe von 0,50 m nicht überschreiten sowie in der Breite die lichte Weite zwischen den Arkadenpfeilern um mindestens 0,40 m unterschreiten.

Für die unter beiden Spiegelstrichen genannten Werbeanlagen gilt ferner, dass sie abgehängt unter der Erdgeschossdecke anzubringen sind und mit ihrer Unterkante einen Abstand zur Erdgeschossdecke von 0,60 m nicht überschreiten dürfen.

- d) An den Außenwandseiten der an die Lammstraße, Zirkel und Kreuzstraße angrenzenden Gebäude sind Werbeanlagen unter Einhaltung der in Buchstabe a) erster und zweiter Spiegelstrich genannten Abmessungen in den Wandabschnitten bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.
- 2.2 Andere als die in Ziffer 2.1 beschriebenen Werbeanlagen sind unzulässig. Insgesamt ausgeschlossen sind ferner Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit bewegten Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer und damit vergleichbare Anlagen.
- 2.3 Nach der Landesbauordnung (LBO) verfahrensfreie Werbeanlagen bedürfen der Kenntnissgabe entsprechend den Vorschriften des § 51 LBO.
- 2.4 Automaten sind auf der Baulinie und in den Arkaden nur zulässig, wenn sie bündig in die umgebende Wandfläche integriert werden.

3. Außenantennen, Satellitenschüsseln

Außenantennen und Satellitenschüsseln sind im Blockinnenraum vom Straßenraum nicht einsehbar anzuordnen.

4. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

Die Bebauungspläne Nr. 277, in Kraft getreten am 24.11.1951 und am 24.11.1953, und Nr. 614, in Kraft getreten am 22.02.1985, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 21.02.2008
Fassung vom 06.02.2009

Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler