

Stadt Karlsruhe

Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan „Schlachthof Viehhof“
Karlsruhe - Oststadt**

Textliche Teile, Anlagen, Planverkleinerung

Gesamtinhalt:

- **Verfahrensvermerke und Ausfertigung**

- **Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch**
 - **Planzeichnung***
 - **Textliche Festsetzungen**

- **Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung**
 - **Planzeichnung***
 - **Textliche Regelungen**

- **Dem Bebauungsplan beigefügte Anlagen:**
 - **Begründung**
 - **Hinweise**
 - **Unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung**

* vereint in einer gemeinsamen Planzeichnung, die separat gebunden ist.

Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 08.07.2004

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

am

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

vombis

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

Bebauungsplan „Schlachthof - Viehhof“ Karlsruhe - Oststadt

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch	7
1.	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Baugebiete	7
1.1.1	Sondergebiet 1 (SO 1) für Kulturnutzungen und hochwertiges und kulturnahes Gewerbe, § 11 BauNVO.....	7
1.1.2	Sondergebiete 2 (SO 2) bis Sondergebiet 4 (SO 4), § 11 BauNVO	8
1.1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	8
1.1.4	Nebenanlagen	8
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
1.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
1.5.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	9
1.6	Geräuschkontingentierung.....	9
1.7	Bestandteile des Bebauungsplanes.....	9
II.	Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung	10
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
1.1	Dächer	10
1.2	Dachaufbauten	10
1.3	Fassaden	10
2.	Werbeanlagen und Automaten	11
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	11
3.1	Aurazonen	11
3.2	Einfriedigungen.....	12
3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen	12
3.4	Abfallbehälterstandplätze	13
4.	Niederspannungsfreileitungen	13
5.	Abstellplätze für Fahrräder	13
6	Niederschlagswasser.....	13
III.	Sonstige Festsetzungen	14

Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften, 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 nach Baugesetzbuch

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugebiete

1.1.1 Sondergebiet 1 (SO 1) für Kulturnutzungen und hochwertiges und kulturnahes Gewerbe, § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Kultur- und Kunsteinrichtungen jeglicher Art und zuordenbare Gewerbebetriebe mit ergänzender Funktion wie z.B. Kunstgewerbe, Forschungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die die Kulturnutzungen unterstützen oder einen Bezug zu kulturellen Nutzungen haben wie z. B. Architekturbüro, Atelier, Bandproberäume, Bildbearbeitung, Bildhauer, Cafés, Designer, Dolmetscher, Druckerei, Erwachsenenbildung, Eventagenturen, Filmproduktion, Fotostudio, Galerie, Grafiker, Ingenieurbüro, Innenraumgestaltung, IT-Unternehmen, Journalist, Kleinkunsthöhne, Konzertagentur, Konzertveranstalter, Kulturzentrum, Kunstbedarf, Kunsthandwerk, Künstleragentur, Künstleratelier, Kunstschule, Kunsttherapeutische Praxis, Kunsttischlerin, Marketing- und Öffentlichkeitsarbeit, Medienagentur, Medientechnikunternehmen, Musikinstrumentenbauer, Musikproduktion, Musikschule, Musikstudio, Post- und Sideproduction bei Film und Ton, Printmedien, Quartiersversorgung, Radio, Schriftsteller, Softwareentwickler, Tanzschule, Theater, Theater- und tanzpädagogische Einrichtungen, Tonstudio, Unternehmensberatung, Veranstaltungsmanagement, Veranstaltungstechnik, Verlag, Videobearbeitung, Webdesign, Werbeagentur,
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Lokale und Discotheken mit Tanzflächen bis zu 1000 m².

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen, die im Sinne von Arbeiten und Wohnen mit den Hauptnutzungen in Verbindung stehen.

- Einzelhandel soweit er im Zusammenhang mit kultureller Nutzung steht , z. B. Galerie, Kunsthandwerk oder Künstlerbedarf oder der Versorgung des Gebietes dient.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO wenn sie der im ersten Spiegelstrich vorausgesetzten Kultur- und Kunstausrichtung nicht entsprechen.

1.1.2 Sondergebiete 2 (SO 2) bis Sondergebiet 4 (SO 4), § 11 BauNVO

Es gelten die Nutzungsregelungen des Sondergebietes 1 mit folgenden Ergänzungen/Abweichungen:

- Sondergebiet 2 (SO 2) Plätze, § 11 BauNVO

Das Sondergebiet 2 dient dem allgemeinen Aufenthalt und für temporäre Nutzungen. Nutzungen sind in diesen Bereichen nur in soweit zulässig, als sie keine dauerhaften/festen baulichen Anlagen oder Einbauten bedürfen und zeitlichen Beschränkungen unterliegen.

- Sondergebiet 3 (SO 3), § 11 BauNVO

Zulässig sind auch soziale Einrichtungen für Kinder und Jugendliche.

- Sondergebiet 4 (SO 4), § 11 BauNVO

Zulässig sind auch Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Bereiche und innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Bereiche zulässig.

1.1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baulinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen und die jeweilige Wandhöhe festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Höhe der Gehweghinterkante und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Die Gebäudehöhe richtet sich nach dem Maß zwischen der Höhe der Gehweghinterkante und dem höchsten Punkt des Daches.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es gelten die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen.

In den Baubereichen mit abweichender Bauweise können die Gebäude ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden. Auf bis zu 25% der Fassadenlänge können bis zu zwei Meter tiefe Rücksprünge von der Baulinie abweichen. Gebäude mit einer Fassadenlänge von mehr als 60 m sind zwingend durch solche Rücksprünge zu gliedern.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind großkronige bzw. mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Am Rondell der Schlachthausstraße sind Platanen zu pflanzen, innerhalb der Stellplatzanlagen und entlang der östlichen Plangebietsgrenze Amberbäume (*Liquidambar styraciflua*) und auf den Plätzen Koelreuterien (*Koelreuteria paniculata*).

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrassen, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden.

30 % der Fassaden der Neubauten sind zu begrünen, vorzugsweise an den Süd- bzw. Südwestfassaden. Pflanzempfehlungen siehe Hinweise Ziffer 9.

Zur Sicherstellung der notwendigen Entwicklungsmöglichkeit der Bäume im Straßenraum, sind Baumscheiben anzulegen. Dazu sind die Baumscheiben innerhalb der Parkstände 1,2 m tief auszukoffern und mit Pflanzsubstrat nach Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau (FLL) zu verfüllen. Die übrigen Baumscheiben sind so anzulegen, dass sie bei einer Tiefe von 1,2 m ein Volumen von 12 m² erreichen, das mit Pflanzsubstrat nach FLL zu verfüllen ist.

Die nach den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

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

1.6 Geräuschkontingentierung

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 an maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Planungsgebietes werden Schallemissionskontingente nach DIN 45 691, Ausgabe 2006-12, festgesetzt.

Der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) im Sondergebiet darf folgende Schallemissionskontingente nicht überschreiten:

63 dB (A) / m² tags und 48 dB (A) / m² nachts.

1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes „Schlachthof - Viehhof“ sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

II. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Alle Neubauten sind mit Flachdächer auszubilden, die extensiv mit Gräsern und Kräutern zu begrünen sind. Die Substratstärke muss im Schnitt 10 cm betragen. Zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt sind Anhögelungen vorzusehen.

Die Nutzung als Dachterrasse ist auf einem Flächenanteil von bis zu 25% zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Bei Flachdächern sind Dachaufbauten unzulässig. Ausnahmsweise können Dachaufbauten für technischen Anlagen bis zu einer Größe von 20 m³ oder Belichtungselemente für darunter liegende Geschosse (z.B. Lichtkuppeln) zugelassen werden.

Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Die Belichtung der Dachgeschosse ist nur über flächige, verglaste Elemente im Firstbereich (Firstlichtband) zulässig. Dachflächenfenster sind unzulässig.

Ausnahmsweise können bei Walmdächern Dachgauben zugelassen werden, wenn keine andere Belichtung möglich ist. Die Größe der Dachgauben darf eine Breite von 1,5 m und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Zwischen mehreren Gauben ist eine Gaubenbreite Abstand zu halten. Auf einer Dachfläche sind die Gaubenbreiten einheitlich zu gestalten.

Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

1.3 Fassaden

Als Fassadenmaterial ist Metall in Form von Wellblechelementen ausgeschlossen. Holz ist nur in Form von industriell verarbeiteten Fassadenplatten oder -tafeln zulässig. In allen Fällen ist die Festsetzung der Fassadenbegrünung unter Ziffer 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Das Farbspektrum der Hauptfassaden bei Neubauten muss sich in einem sehr hellem Farbspektrum von sehr hellem Beige bis sehr hellem Grau bewegen (RAL-Farben: 1013, 7035, 7047, 9001, 9002, 9010, 9016). Geringe Abweichungen sind zulässig. Sekundäre Fassadenebenen (Einschnitte, Vor- und Rücksprünge) können auch in dunkleren Farbtönen ausgeführt werden. Grelle Farben und Reinweiß sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind ohne Rücksicht auf ihre Größe genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur Dachkante zulässig, nicht in der Aurazone (vgl. Ziffer 3.1) 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 m².

Abweichend von Satz eins und zwei gelten für Veranstaltungsgebäude folgende Größenbeschränkungen:

- Einzelbuchstaben bis max. 2,00 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2,00 m².
- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

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

Dies gilt nicht für Werbeträger oder Projektionen, die einen inhaltlichen Bezug zur Nutzung des Gebäudes (kulturelle oder kulturräffine Nutzung) haben oder über Veranstaltungen im Gebiet informieren und deren Inhalt überwiegend künstlerischer Art ist. Darin enthaltene Werbung (z.B. Werbespots) muss deutlich untergeordnet sein. Dies ist der Fall, wenn der zeitliche Anteil des werbewirksamen Inhalts 10 % der Gesamtpräsentationszeit nicht überschreitet.

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

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zum Anschlag von Plakaten, die auf kulturelle Veranstaltungen im Gebiet hinweisen. Solche Anlagen sind nur am Gebäude zulässig und sind auf die Gesamtwerbefläche anzurechnen.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Aurazonen

Aurazonen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im direkten Anschluss an ein Gebäude, die zwischen öffentlicher Fläche (begrenzt durch Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze/Baulinie liegen. Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung festgelegten Freiflächen mit der Bezeichnung Sondergebiet 2 (SO 2).

Aurazonen sind öffentlich zugänglich zu halten. Das gilt auch bei allen nachstehend zulässigen Nutzungsmöglichkeiten.

Zulässig ist die Nutzung der Aurazonen, sofern damit keine festen Einbauten verbunden sind, als:

- Arbeits- und Freifläche, Außengastronomie,
- Ausstellungsfläche und Veranstaltungsfläche.

In der Aurazone sind ausnahmsweise zulässig:

- Fahrradabstellanlagen, wenn diese nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksteile (z.B. bei Bestandsgebäuden) realisierbar sind und einen Flächenanteil von 25% der Aurazone nicht überschreiten.
- Anlieferzonen, wenn diese nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksteile (z.B. bei Bestandsgebäuden) realisierbar sind.

Unzulässig sind in der Aurazone:

- Sonstige Abstell- und Lagerflächen
- Stellplätze
- Nebenanlagen

Die Aurazonen sind niveaugleich mit den angrenzenden öffentlichen Flächen auszubilden. Vorhandene Oberflächenbeläge sind zu erhalten. Bei Neubauten ist als Oberflächenmaterial Asphalt zu verwenden. Bei einer Tiefe der Aurazone von weniger als 1,00 m kann ersatzweise mittelgroßes (ca. 16/16 cm) Betonpflaster ohne Vorsatz verwendet werden, das in seiner Farbigkeit Asphalt vergleichbar ist.

Einfriedungen im Bereich der Aurazonen (Zäune, Hecken, Mauern, Sichtschutzelementen o.ä.) sind nicht zulässig. Eine optische Abgrenzung dieser Bereiche mit mobilen Elementen (z.B. Pflanzkübel oder Mobiliar) ist zulässig, sofern die öffentliche Zugänglichkeit dadurch nicht beeinträchtigt wird.

3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind unzulässig mit Ausnahme der gebietsumgebenden bestehenden Einfriedigungen (Mauer) und ihrer Ergänzungen an den Rändern des Geltungsbereiches, entlang der Schlachthausstraße und zur Umgrenzung des Betriebshofes im Südosten des Plangebietes bis max. 2,5 m Höhe.

Im Bereich des Sondergebiet 1 (SO 1) im Baufeld A (siehe Planzeichnung) kann an der Westseite (siehe Zaun in der Planzeichnung), Ostseite (innerhalb des Baubereichs) und Südseite (entlang der denkmalgeschützten Rampe bzw. denkmalgeschützter Mauer) ein Metallgitterzaun bis zu einer Höhe von max. 2,0 m errichtet werden.

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der Baubereiche, auf der Übergangsfläche zum Ostaeupark und sofern sie zur Anpassung des Geländeneiveaus an die öffentlichen Flächen notwendig sind zulässig.

3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Hecken einzugrünen.

Bei den Neubauten sind sie in den Gebäuden unterzubringen.

4. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Abstellplätze für Fahrräder

Die nicht überdachten Fahrradstellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen, innerhalb der Baubereiche oder innerhalb der Aurazonen (vgl. Ziffer 3.1) herzustellen.

6 Niederschlagswasser

Um die Mobilisierung von Altlasten durch einsickerndes Niederschlagswasser zu verhindern, sind alle Flächen bis auf die Baumscheiben und das Rasengleis wasserundurchlässig zu befestigen. Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserundurchlässig auszuführen.

Ausnahme von obenstehender Regel sind die zulässigen gepflasterten Bereiche (max. drei Steinreihen) in den Aurazonen.

III. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ (Ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe), in Kraft getreten am 22.02.1985 und der Bebauungsplan Nr. 774 „Gottesau-Ostauemark“, in Kraft getreten am 14.07.2006, werden in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan neu geregelt wird.

Karlsruhe, 31.07.2007
Fassung vom 22.04.2008
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle

Verkleinerter Planabdruck der Planzeichnung