

Bebauungsplan „Marktplatz Nordseite“, Karlsruhe – Innenstadt

**Verbindliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1	Kerngebiet, § 7 BauNVO	3
1.1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	3
1.1.3	Ein- und Ausfahrten	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Bauweise	4
2.	Örtliche Bauvorschriften.....	4
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	4
2.1.1	Wandhöhe	4
2.1.2	Dächer	4
2.1.3	Fassaden	5
2.2	Werbeanlagen und Automaten	6
2.3	Abfallbehälter	7
2.4	Außenantennen, Satellitenschüsseln.....	7
2.5	Niederspannungsfreileitungen	7
3.	Sonstige Festsetzungen	7
4.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	7
5.	Verfahrensvermerke / Ausfertigung	8

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 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:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 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. Vergnügsstätten.

1.1.2 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.

1.1.3 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.

Ausnahmsweise sind sie auch in der Kaiserstraße zulässig, wenn das Grundstück nicht anders erschlossen werden kann.

1.2 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.

Über die mit FH bezeichnete maximale Gebäudehöhe von 21,50 m hinausgehende Bauteile aller Art sind unzulässig.

1.3 Bauweise

Es gilt für die Blockränder die geschlossene Bauweise.

Für die Blockinnenbereiche gilt eine abweichende Bauweise. Sie ist dadurch gekennzeichnet, dass die im Kerngebiet vorgeschriebenen Abstandsflächen gem. LBO § 5 einzuhalten sind, wenn nachbarliche Belange betroffen sind.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wandhöhe

Die straßenseitige Wandhöhe beträgt höchstens 15,80 m gemessen von der Straßenhöhe Kaiserstraße / Ostecke Karl-Friedrich-Straße (NN. + 114,80 m). Es gilt als Bezugsmaß die Verschneidung der Außenkante der Hauptdachfläche mit der Außenkante der Außenwand. Aufschieblinge bleiben unbeachtlich.

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 14,50 m und bis zu 0,15 m bei der Gesimsauskragung können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Abweichung technisch oder funktional begründet und gestalterisch mit der Nachbarbebauung abgestimmt ist.

2.1.2 Dächer

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 Dächer sind straßenseitig als Pultdächer mit einer Dachneigung von 40° und um die Ecke geführtem Walm auszuführen. Aufschieblinge vom max. 1/5 der Sparrenlänge sind zulässig.

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, wenn das geschlossene Erscheinungsbild der Dachfläche durch entsprechende gestaltwirksame Bauteile gewährleistet ist. Sie dürfen in geöffnetem Zustand nicht über die Oberkante Dachhaut hinausragen.

Die straßenseitige Deckung muss aus Schiefer oder schieferfarbenen Dachplatten sein. Spiegelnde und glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Für die übrigen straßenseitigen Dachflächen gilt:

Die Dächer sind straßenseitig als Pultdächer mit einer Dachneigung von 40° und um die Ecke geführtem Walm auszuführen. Aufschieblinge vom max. 1/5 der Sparrenlänge sind zulässig.

Zwerchgiebel bzw. Querhäuser und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Gauben dürfen auf höchstens 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.

2.1.3 Fassaden

Farbgebung

Blau ist als Fassadenfarbe ausgeschlossen. Die Farbsättigung (Brillanz) darf 10 nicht überschreiten. Der Hellbezugswert muss zwischen 70 und 90 liegen. Diese Angaben beziehen sich auf das ACC-Farbsystem. Die Farbgebung ist mit der Stadt Karlsruhe (Stadtplanungsamt) abzustimmen.

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.

Die Fassade ist vertikal in Anlehnung an die Skizze in der Planzeichnung im Sockelbereich und in der Obergeschosszone, regelmäßig und achsial aufeinander bezogen, durch Arkaden und Fenster zu gliedern.

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 Öffnungsweite der Arkaden muss mindestens 2,00 m und darf maximal 4,00 m betragen. Ausnahmen können im letzten an die jeweilige Grundstücksgrenze angrenzenden Feld zugelassen werden, wenn dadurch eine gestalterisch sinnvolle Teilung der Fassadenabwicklung und eine Betonung des Gebäudeendes zum angrenzenden Grundstück ermöglicht wird.

Die Obergeschosszone ist als Lochfassade mit hochrechteckigen Fensteröffnungen auszubilden.

Materialien

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

Ausgeschlossen sind Kunststoff-, Metall-, Glas-, Faserzement- und Keramikplatten, sonstige spiegelnde oder glänzende Materialien, kleinformatische Fassadenplatten (Schiefer u. ä.), Modulsteine und Klinker.

Wandanker für Fahrleitungen

In der Kaiserstraße sind Wandanker für Abspannungen der Fahrleitungen zu dulden. Die Fassaden sind entsprechend der Lastannahmen von Straßenbahnwandankern zu dimensionieren und vorab mit den VBK abzustimmen.

2.2 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

Sie sind zulässig innerhalb der Arkadenöffnungen in der Kämpferzone zwischen EG und 1. OG (Höhe 4,00 m bis 5,00 m). Diese Anlagen dürfen nicht über die Baulinie hinaus in den öffentlichen Raum ragen.

Zusätzlich sind in der Kaiserstraße zwischen 4,00 m und 7,00 m Höhe und an jedem 2. Pfeiler, nicht aber an den Eckpfeilern zur Karl-Friedrich-Straße, Stechschilder zulässig. Dabei wird östlich der Karl-Friedrich-Straße der östliche Grenzpfiler und westlich der Karl-Friedrich-Straße der westliche Grenzpfiler dem jeweiligen Grundstück zugeordnet.

Folgende Größen sind einzuhalten:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,60 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m².
- Stechschilder dürfen höchstens 1,00 m in den öffentlichen Raum ragen.

Innerhalb der Arkade sind rechtwinklig zur Straße, bezogen auf die Pfeilermittle, symmetrisch zwischen Pfeiler und Wand von der Decke abgehängte Werbeanlagen zulässig.

Folgende Maße sind einzuhalten:

- Unterkante 0,60 m unter der Decke
- Größe höchstens 0,50 m x 2,40 m

Innerhalb der Arkade sind parallel zur Straße unmittelbar vor Schaufenstern symmetrisch zwischen den Pfeilern von der Decke abgehängte Werbeanlagen zulässig.

Folgende Maße sind einzuhalten:

- Unterkante 0,60 m unter der Decke
- Größe höchstens 0,50 m (Höhe) x lichte Weite der jeweiligen Arkadenöffnung minus 0,40 m (Breite)

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

Automaten sind auf der Baulinie und in den Arkaden nur zulässig, wenn sie bündig in die umgebende Wandfläche integriert sind.

2.3 Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Falls die Abfallbehälter nicht satzungskonform aufgestellt sind, müssen diese entsprechend bereitgestellt werden.

2.4 Außenantennen, Satellitenschüsseln

Außenantennen und Satellitenschüsseln sind im Blockinnenraum, hinter und unter der Firstlinie und vom Straßenraum nicht einsehbar anzuordnen.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Bebauungspläne Nrn. 277 und 614 aufgehoben.

4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Die Ansichten zur Karl-Friedrich-Straße und der Kaiserstraße sind Teil der Sachgesamtheit nach § 2 DSchG „Via Triumphalis“. Die Gebäude Kaiserstraße 74, Karl-Friedrich-Straße 1-3, Zirkel 21 sind Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG. Teile des Plangebietes unterliegen auch den Bestimmungen des § 12 DSchG – Umgebungsschutz für Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (Schloss und Pyramide).

Karlsruhe, 21.02.2008
Fassung vom 12.03.2008
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

5. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 11.12.2007

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