

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet  
Ottostraße zwischen  
Wolfartsweierer Straße und  
Autobahn, 1. Änderung“,  
Karlsruhe – Durlach**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

## Inhaltsverzeichnis:

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....                                 | <b>3</b>  |
| <b>1.</b>   | <b>Art der baulichen Nutzung</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>   | <b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>3.</b>   | <b>Bauweise / Überbaubare Flächen</b> .....                                   | <b>4</b>  |
| <b>4.</b>   | <b>Stellplätze und Garagen</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>5.</b>   | <b>Nebenanlagen</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>6.</b>   | <b>Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung</b> .....                     | <b>4</b>  |
| 6.1         | Erhalt und Anpflanzen von Grünflächen, Bäumen und Gehölzbeständen .....       | 4         |
| 6.2         | Begrünung von Vorgärten.....  | 5         |
| 6.3         | Begrünung unbebauter Flächen.....   | 5         |
| 6.4         | Festlegungen zu Anpflanzungen .....   | 5         |
| 6.5         | Dachbegrünung .....   | 6         |
| 6.6         | Begrünung von Nebenanlagen .....  | 6         |
| 6.7         | Fassadenbegrünung .....   | 7         |
| 6.8         | Begrünung der Tiefgaragen und Stellplätze .....                               | 7         |
| <b>7.</b>   | <b>Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen</b><br>..... | <b>8</b>  |
| <b>8.</b>   | <b>Schallschutz</b> .....   | <b>8</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>1.</b>   | <b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b> .....                          | <b>10</b> |
| 1.1         | Dächer.....   | 10        |
| 1.2         | Fassaden .....  | 10        |
| <b>2.</b>   | <b>Werbeanlagen und Automaten</b> .....                                       | <b>10</b> |
| <b>3.</b>   | <b>Benutzung der Vorgärten</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>4.</b>   | <b>Einfriedungen</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>5.</b>   | <b>Abfallbehälterstandplätze</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>6.</b>   | <b>Abgrabungen, Aufschüttungen</b> .....                                      | <b>11</b> |
| <b>7.</b>   | <b>Außenantennen</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>8.</b>   | <b>Niederspannungsfreileitungen</b> .....                                     | <b>11</b> |
| <b>9.</b>   | <b>Niederschlagswasser</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>III.</b> | <b>Sonstige Festsetzungen</b> .....   | <b>13</b> |
|             | <b>Anlagen zu I. Planungsrechtlichen Festsetzungen</b>                        |           |
|             | <b>Anlage 1</b> (zu I. 8, Außenlärmpegel).....                                | <b>13</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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und Wettbüros
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
- Lagerhäuser, Lagerplätze,
- Spielhallen und Wettbüros

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **Wandhöhe**

Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe von 115,00 Metern über Normalhöhennull bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand). Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen dürfen durch notwendige technische Dachaufbauten um maximal 2,5 m überschritten werden.

Bei der Ausbildung von Retentionsdächern dürfen die festgesetzten Wandhöhen um das Maß ihrer Retentionsschicht überschritten werden. Bei gestaffelten Baukörpern ist die Überschreitungsmöglichkeit einheitlich auf alle Gebäudeteile anzuwenden, wenn Retentionsdächer auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche ausgebildet werden.

### **3. Bauweise / Überbaubare Flächen**

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Eine Bebauung ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen möglich.

Dabei haben die in der Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume unter Maßgabe von Ziffer 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen gegenüber einer Bebauung Vorrang. Bei Abgang der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume kann der zeichnerisch festgesetzte Baubereich ausgenutzt werden, sofern Ersatzpflanzungen im Rahmen der festgesetzten Vorgaben dieses Bebauungsplanes an anderer Stelle vorgenommen werden (vgl. Ziffer 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

### **4. Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **5. Nebenanlagen**

Lagerflächen als Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. § 14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

### **6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung**

#### **6.1 Erhalt und Anpflanzen von Grünflächen, Bäumen und Gehölzbeständen**

Bäume, die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot dargestellt sind, sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten fachgerecht (s. auch B. Hinweise, Ziffer 5) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode (November bis März) ein Laubbaum in der festgesetzten Pflanzgüte zu pflanzen.

In den Schutzbereichen (Kronentraufe + 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig. Ausnahmen sind mit dem Gartenbauamt vorab abzustimmen.

## 6.2 Begrünung von Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze liegen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist.

Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen. Weiterhin sind die Regelungen unter Ziffer 6.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu beachten.

## 6.3 Begrünung unbebauter Flächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die keinen Vorgarten darstellen, sind, soweit sie nicht für Kfz- oder Fahrrad-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge oder Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu begrünen und mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen.

Für alle Vegetationsflächen gilt, dass das Pflastern oder das Abdecken mit Folie, Schotter-, Kies- oder vergleichbarem Material nicht zulässig ist. Alle Pflanzungen und Einsaaten sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

## 6.4 Festlegungen zu Anpflanzungen

### Bäume:

Je Grundstück ist im Vorgartenbereich entlang der Ottostraße auf voller Grundstücksbreite pro angefangenen laufenden 10 m ein mittel- bis großkroniger schmal wachsender standortgerechter Laubbaum zu pflanzen/nachzuweisen (s. auch B. Hinweise, Ziffer 13). Dabei kann der jeweilige Standort variieren.

Alle Pflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode (November bis März) durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen. Alle Bäume sind mindestens in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen. Bei der Verwendung von Solitären gilt eine Mindestpflanzgröße von 200 - 250 cm Höhe.

Bei den Baumpflanzungen im Vorgartenbereich ist sicher zu stellen, dass eine Einwurzelung in die Leitungszone ausgeschlossen werden kann und Aufgrabungen in den Bereichen mit Leitungen jederzeit möglich sind. Sofern im Einzelfall erforderlich, sind zusätzliche Schutzmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Wurzelschutzfolien zu ergreifen.

Für Bäume auf befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 24 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 36 m<sup>3</sup> bei 1,5 m Tiefe je Baum zu betragen.

Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn aus funktionalen oder gestalterischen Gründen erforderlich. Mindestens 12 m<sup>2</sup> der Baumscheibe müssen dabei als offene Bodenfläche verbleiben. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist mit verdichtbarem Baumsubstrat fachgerecht (s. auch B. Hinweise, Ziffer 5) zu verfüllen. Die Überbauung hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Durch Baumbügel oder Vergleichbares sind die Bäume, bei denen Gefahr besteht angefahren zu werden, zu schützen.

## 6.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung, auch die von Tiefgaragenzufahrten sind dauerhaft zu begrünen oder als begrünte Retentionsdächer auszugestalten.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Die Dachflächen im Bereich technischer Dachaufbauten und Oberlichter sind hiervon ausgenommen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 70 % nicht unterschreitet.

Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft fachgerecht zu erhalten und zu pflegen.

Die Bepflanzung der Extensivbegrünung hat mit einer artenreichen Kräuter-Mischung in naturraumtypischer Zusammensetzung zu erfolgen. Eine für die Stadt Karlsruhe abgestimmte und empfohlene Artenliste kann unter B. Hinweise Ziffer 13 entnommen werden.

Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung.

Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind mit der Dachbegrünung so zu kombinieren, dass die Dachbegrünung und deren Wasser-rückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden (s. auch B. Hinweise, Ziffer 11).

Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen (s. auch B. Hinweise, Ziffer 11).

Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

## 6.6 Begrünung von Nebenanlagen

Die Dächer von Nebenanlagen, wie z. B. Abfallbehältereinhausungen, Fahrradabstellanlagen oder Trafostationen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die geschlossene Vegetationsdecke ist fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Die Bepflanzung erfolgt entsprechend der Regelung unter Ziffer 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die seitlichen Wände von Nebenanlagen sind flächig mit ausdauernden Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Hecken aus heimischen, laubabwerfenden Laubgehölzen unmittelbar vor der zu begrünenden Wandfläche zulässig. Fenster, Türen und Belichtungsflächen sind von dieser Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen.

## **6.7 Fassadenbegrünung**

### Begrünung von Hauptanlagen

Mindestens 30 % der geeigneten Fassadenflächen eines Gebäudes sind zu begrünen. Geeignete Fassadenflächen im Sinne des Satzes 1 sind die Flächen der Außenwände eines Gebäudes bis zu einer Höhe von 10,00 m. Nicht geeignet sind die Flächen von Fenster- und Türöffnungen, flächenbündig in die Fassade integrierte Solarmodule sowie Arkaden, Balkonen und Loggien. Bei Parkhäusern, Parkpaletten sowie Gebäuden mit geschlossenen Fassaden (Produktionshallen) sind die geeigneten Fassadenflächen vollflächig zu begrünen. Mauern ab einer Höhe von 1 m sind vollflächig zu begrünen.

Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann eine Klettvorrichtung vor die Fassade gestellt werden.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Artenauswahl ist an der vorgegebenen Pflanzliste „Kletterpflanzen“ (s. auch B. Hinweise, Ziffer 13) zu orientieren.

Alternativ ist vor die Fassade alle 10 m ein standorttypischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dies gilt nicht bei Fassaden, die zur Vorgartenzone zugewandt sind.

## **6.8 Begrünung der Tiefgaragen und Stellplätze**

### Tiefgaragen:

Dachflächen von Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen. Die Stärke des Begrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 70 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Das Niveau der Oberkante der Tiefgarage (einschließlich Substratstärke) muss auf dem Niveau des restlichen Grundstückes abschließen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Substratstärke auf mindestens 1 m im Radius von mind. 3,50 m um den Stamm zu erhöhen.

### Parkpaletten:

Bei Parkpaletten ist die oberste Parkierungsebene überdacht mit einem flachen oder flachgeneigten Dach bis maximal 15 Grad oder mit einer vollflächig begrüneten Pergola herzustellen. Das flache oder flachgeneigte Dach ist analog der Vorschriften zur Dachbegrünung unter Ziffer 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen.

### Offene Stellplätze:

Offene Stellplätze sind gleichmäßig mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist im Abstand von maximal vier Stellplätzen mindestens ein großkroniger, standortgerechter Baum zu pflanzen. Die empfehlende Pflanzliste (s. auch B. Hinweise, Ziffer 13) ist zu beachten.

Sofern zu Gunsten der Vorgaben aus dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (Verpflichtung zur Überstellung von Parkplätzen mit PV) eine abweichende Anordnung der Bäume zweckmäßig ist, kann die ermittelte Zahl der Bäume ausnahmsweise an anderer Stelle auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

## **7. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

### Mauereidechsen

Vor Baubeginn ist das Baugrundstück auf möglicherweise vorkommende Mauereidechsen fachgerecht zu untersuchen. Das Baugrundstück ist gegebenenfalls, je nach Ergebnis der Untersuchung und in Absprache mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe, vor Baubeginn mit einem reptiliensicheren Zaun abzuzäunen.

### Verringerung von Vogelschlag

Es sind Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 4 m<sup>2</sup>, Durchsichten und Übereckverglasungen zu treffen. Die Glasflächen sind durch gestalterische Elemente oder bauliche Vorkehrungen so zu gliedern, dass sie für Vögel erkennbar sind (z.B. durch Linien- oder Punktmuster, die nach dem Hohenauer Bewertungsschema als hochwirksam getestet wurden oder vergleichbar wirksame Alternativen). Der Außenreflexionsgrad der Glasscheiben darf maximal bei 15 % liegen.

## **8. Schallschutz**

### **Passiver Schallschutz - Schalldämmpegel**

Die Anforderungen an die erforderlichen Schalldämmmaße werden auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel der Anlage 1 festgesetzt.

Für Büroräume im Gewerbegebiet ist bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel (vgl. Anlage 1) von maximal 81 dB(A) ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von  $R'_{w,res} \leq 46$  dB erforderlich.

Für Wohnungen beträgt das resultierende bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen  $R'_{w,res} \leq 51$  dB.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, soweit im Rahmen des Einzelnachweises zum Baugenehmigungsverfahren festgestellt wird, dass beispielsweise infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels durch Schallschirmungen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schalldämmmaße zu stellen sind.

Für Schlafräume ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz unter Berücksichtigung einer erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an künftigen Bebauungsfassaden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  von 64 dB(A) mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel ( $> 20 \text{ m}^3/\text{h}$  pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Auf die Lüfter kann verzichtet werden, wenn entweder der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge o.ä.) im belüfteten Zustand vor dem Schlafräumfenster der Nacht-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder wenn Wohnungen so gestaltet werden, dass die Schlafräume von den lärmabgewandten Fassaden belüftet werden können.

Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel einen Wert von 65 dB(A) nicht überschreitet. An den straßenzugewandten Bebauungsfassaden sind Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Balkone) ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  von 67 dB(A) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten o.ä.) vor einwirkendem Verkehrslärm zu schützen.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer

##### Dachform

Als Dachformen sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von maximal 15 Grad zulässig.

##### Dachaufbauten

Außer Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten zulässig.

Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben, soweit sie in Ihrer Funktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind entsprechend der Regelung unter Ziffer 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen. Außerdem sind technische Aufbauten gemäß den Regelungen unter Ziffern 2 und 6.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

#### 1.2 Fassaden

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) sind unzulässig.

Der Farbton der Fassaden hat einem Hellbezugswert (L) von mindestens 90 und einem Buntheitwert (C) von höchstens 05 (RAL-Design-System oder dem entsprechend) zu entsprechen. Abweichend hiervon ist auch das Material Holz zulässig.

Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung unter Ziffer 6.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

### 2. Werbeanlagen und Automaten

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, die Gesamtlänge ist auf 8 m beschränkt,
- 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.

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

### **3. Benutzung der Vorgärten**

Die Benutzung von Vorgartenbereichen als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig. Als Vorgärten im Sinne diese Regelung zählen die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 6.2 festgelegten Flächen.

### **4. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als standortgerechte Hecken aus heimischen laubabwerfenden Gehölzen bis max. 2 m Höhe zulässig. In die Hecken kann auf der dem Gebäude zugewandten Seite ein bis zu 2 m hoher Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun eingezogen werden.

Einfriedungen im Bereich der 5 m breiten Vorgartenzone zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind ausgeschlossen.

### **5. Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind bei Neubauten in die Gebäude zu integrieren.

Abfallbehälterstandplätze, die von den öffentlichen Bereichen aus einsehbar sind, sind mit einem begrünten Sichtschutz (s. planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 6.6) zu versehen. Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

### **6. Abgrabungen, Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Herstellung von barrierefreien Gebäudezugängen und Retentionsflächen sowie für die Überdeckung von Tiefgaragen zulässig.

### **7. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

### **8. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **9. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Bewässerung). Die Mulden 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.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen, sofern schadlos möglich.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

#### **(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

Der Bebauungsplan Nr. 549 „Gewerbegebiet Ottostraße zwischen Wolfartsweierer Straße und Autobahn“ in Kraft getreten am 31. August 1979, wird in den Teilbereichen verdrängt, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 15. Februar 2022  
Fassung vom 6. November 2024  
Stadtplanungsamt

A handwritten signature in black ink, reading "Karmann-Woessner". The signature is written in a cursive, flowing style.

Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner

# Anlage 1

