Bebauungsplan „Kriegsstraße 200“, Karlsruhe – Weststadt

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen 4
1. Art der baulichen Nutzung 4
1.1 Urbanes Gebiet MU 1 4
1.2 Urbanes Gebiet MU 2 4
2. Maß der baulichen Nutzung 5
3. Überbaubare Grundstücksfläche 5
4. Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze, Garagen / Carports 6
4.1 Tiefgaragen und Kfz-Stellplätze 6
4.2 Garagen und Carports 6
4.3 Fahrradstellplätze 6
4.4 Nebenanlagen 6
5. Immissionsschutz 6
5.1 Anforderungen an Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen 6
5.2 Grundrissorientierung 7
6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzerhaltung 7
6.1 Erhalt mehrstämmige Linde 7
6.2 Baumpflanzungen 7
6.3 Begrünung von Tiefgaragen 8
6.4 Dachbegrünung 9
6.5 Fassadenbegrünung 9
6.6 Begrünung von Nebenanlagen 9
7. Artenschutz 10
7.1 Vermeidungsmaßnahmen 10
8. Maßnahmen zum Schutz von Boden/Natur und Landschaft 10
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 11
II. Örtliche Bauvorschriften 12
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 12
1.1 Dächer 12
1.2 Fassaden 12
2. Werbeanlagen und Automaten 12
3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen 13
3.1 Vorzonen 13
3.2 Einfriedigungen 13
3.3 Abfallbehälterstandplätze 13
3.4 Garagen und Carports 13
4. Außenantennen 13
5. Niederspannungsfreileitungen 13
6. Fahrradstellplätze 13
6.1 Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze für Wohnungen 13
6.2 Beschaffenheit notwendiger Fahrradstellplätze 13
7. Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen 14
7.1 Einschränkung der regulären Kfz-Stellplatzverpflichtung 14
7.2 Zusätzliche Einschränkung der Kfz-Stellplatzverpflichtung 14
7.3 Berechnungs- und Rundungsregelung 15

8. Niederschlagswasser 15
III. Sonstige Festsetzungen 16

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

1.1 Urbanes Gebiet MU 1

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

Ausnahmsweise zulässig sind
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften in der Erdgeschosszone.

Nicht zulässig sind
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.2 Urbanes Gebiet MU 2

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

Ausnahmsweise zulässig sind
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im MU 1 und MU 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

Wandhöhen

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe von 116,69 m über NHN (unterer Bezugspunkt, Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs) und dem oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

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

Darüber hinaus sind notwendige technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig (z.B. Aufzugüberfahrten).

Ausnahme Wandhöhen im MU 1

Über die maximal zulässige Wandhöhe hinaus, ist ein Aufbau (Attika) bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig (MU 1).

Ausnahme Wandhöhen im MU 2

Die festgesetzte Wandhöhe kann im MU 2 bei Errichtung eines Staffelgeschosses ausnahmsweise um bis zu 3,5 m überschritten werden. Im MU 2 ist - über die maximal zulässige Wandhöhe hinaus - eine Umwehrung (Brüstung, Absturzsicherung auf der Ebene des Staffelgeschosses) bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen im MU 2 auf einer Länge von jeweils maximal 6 m ausnahmsweise überschritten werden durch an der Außenfassade vertikal durchlaufende Treppenhäuser bzw. Aufzüge – maximal bis zur Oberkante Staffelgeschoss.

Staffelgeschosse

Es ist nur ein Staffelgeschoss zulässig. Staffelgeschosse dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten – gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis zum oberen Abschluss der Wand. Darüber hinaus ist ein Aufbau (Attika) bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

Die Staffelgeschosse sind gegenüber den Gebäudekanten um mindestens 2,0 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für an der Außenfassade vertikal durchlaufende Treppenhäuser bzw. Aufzüge.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen gelten nicht für bauliche Anlagen und Gebäudeteile unterhalb des unteren Bezugspunkts der Wandhöhe gemäß Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs).

4. Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze, Garagen / Carports

4.1 Tiefgaragen und Kfz-Stellplätze

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen - innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TGa) - zulässig. In Tiefgaragen können zudem Abstellräume, Technikräume, Fahrradabstellanlagen und sonstige Nebenräume untergebracht werden.

Abweichend hiervon (Satz 1) sind oberirdische, offene Kfz-Stellplätze darüber hinaus zulässig

- im MU 1: innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche für Kfz-Stellplätze – abweichend hiervon können diese auch direkt im Anschluss an die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche errichtet werden,
- im MU 2: vier Kfz-Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

4.2 Garagen und Carports

Siehe Ziffer 4.5 der örtlichen Bauvorschriften.

4.3 Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze sind grundsätzlich innerhalb der Gebäude (Hauptbaukörper, Flächen für Nebenanlagen) oder in Tiefgaragen unterzubringen.

Überdachte Fahrradstellplätze sind im MU 1 und MU 2 unzulässig.

Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten MU 1 zulässig, sofern die Zufahrt zur Tiefgarage oder Belange des Brandschutzes dem nicht entgegenstehen, einschließlich der Vorzone (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zur Kriegsstraße).

Im MU 2 sind nicht überdachte Fahrradstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Nebenanlagen

Oberirdische Nebenanlagen sind im MU 1 und MU 2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich auf den im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Anforderungen an Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung und baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend der Anforderungen nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Abschnitt 7[1] auszuführen. Die

[1] DIN 4109-1, 2018-01: Einzusehen im Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe.

maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus Anlage 1 der textlichen Festsetzungen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Von den in Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen dargestellten Außenlärmpegeln kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Anlage 1 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung bzw. der höchsten Pegel an den Fassaden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung reduziert werden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im bauordnungsrechtlichen Verfahren nach DIN 4109-2: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“[2] zu erfolgen.

5.2 Grundrissorientierung

Es ist durch eine Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecken vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u.a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind daher auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite hin bzw. auf der Fassadenseite ohne direkte Sichtverbindung zur Straße zu orientieren. Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecken geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte Schallschutzfenster einzubauen.

6. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzerhaltung

6.1 Erhalt mehrstämmige Linde

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte, mehrstämmige Lindengruppe ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Bei Abgang ist die Baumgruppe in der nächsten Pflanzperiode durch mindestens drei großkronig wachsende Bäume (mindestens in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) zu ersetzen.

Hierbei ist zu den Grundstücksgrenzen der benachbarten Grundstücke ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten. Die Standorte für die neu zu pflanzenden Bäume sind so auszuwählen, dass die arttypische Entwicklung möglich ist.

6.2 Baumpflanzungen

<u>Baumpflanzungen</u>

[2] DIN 4109-2: 2018-01: Einzusehen im Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe.

Im MU 2 sind mindestens 6 mindestens mittelkronig wachsende standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte für die neu zu pflanzenden Bäumen sind in der Planzeichnung nur nachrichtlich durch Planeinschrieb dargestellt.

Pflanzqualität

Die Standorte für die neu zu pflanzenden Bäume sind so auszuwählen, dass die arttypische Entwicklung möglich ist.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind als Hochstämme mindestens in der Qualität, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen sind in ihrer artgemäßen Entwicklung zu fördern, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode durch eine Neupflanzung gleicher Wuchsklasse in oben festgesetzter Mindestpflanzqualität zu ersetzen.

Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen

Für Bäume auf befestigten Flächen sind offene Baumscheiben von mind. 24 m² Größe vorzusehen. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 36 m³ je Baum bei einer Tiefe von 1,5 m zu betragen. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich.

Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist mit verdichtbarem Baumsubstrat zu verfüllen (siehe Hinweise). Die Überbauung hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich geeignete technische Maßnahmen (z.B. Belüftungsrohre, Bewässerungssystem) vorzusehen, um den langfristigen Erhalt der Bäume zu gewährleisten. Bäume, die möglichen Beschädigungen durch den Verkehr ausgesetzt sind, müssen einen Anfahrschutz erhalten. Die Bäume sind mit einem Dreibock und langhaftender elastischer Stammschutzfarbe zu versehen, welche die Rinde vor dem Aufplatzen schützt.

6.3 Begrünung von Tiefgaragen

Baumpflanzungen auf Tiefgaragen

Dachflächen von Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen und mit mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen, siehe auch Ziffer 6.2 (Pflanzqualität). Auf Tiefgaragen gepflanzte Bäume werden auf die nach Ziffer 6.2 zu pflanzende Anzahl von Bäumen angerechnet.

Die Stärke des Begrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 60 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Substratstärke auf mindestens 1 m im Radius von mind. 3,50 m um den Stamm zu erhöhen.

Das Niveau der Oberkante der Tiefgarage (einschließlich Substratstärke) muss auf dem Niveau des restlichen Grundstückes abschließen.

Ist im MU 1 aus bautechnischen Gründen die erforderliche Absenkung nicht komplett zu erreichen, können die fehlenden Aufbauhöhen ausnahmsweise durch die Anlage von Hochbeeten ausgeglichen werden.

Die Pflanzung der Bäume bei Tiefgaragenaussparungen hat mit Bodenanschluss zu erfolgen. Die Mindestgröße der Tiefgaragenaussparung hat im Lichtmaß mindestens 25 m² je Baum zu betragen, wobei eine Seite der Aussparung mindestens 5 m lang sein muss.

6.4 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 aus der nachstehenden Liste zu erfolgen (siehe Ziffer 11 der Hinweise).

6.5 Fassadenbegrünung

Im MU 2 sind mindestens 30 % der geeigneten Fassadenflächen eines Gebäudes dauerhaft zu begrünen. Geeignete Fassadenflächen im Sinne des Satzes 1 sind die Flächen der Außenwände eines Gebäudes bis zu einer Höhe von 10 m. Nicht geeignet sind die Flächen von Fenster- und Türöffnungen, flächenbündig in die Fassade integrierte Solarmodule sowie Arkaden, Balkone und Loggien.

Sowohl bodengebundene Begrünung mit ausdauernden und hochwachsenden Schling- oder Kletterpflanzen als auch fassadengebundene Begrünung sowie Fassadenbegrünungen oberhalb einer Gebäudehöhe von 10 m sind zulässig. Alternativ zur direkten Fassadenbegrünung kann eine Rankvorrichtung vor die Fassade gestellt werden.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Im Einzelfall kann die Fassadenbegrünung anteilig durch flächenbündig in die Fassade integrierte Solarmodule ersetzt werden.

Eine Artenliste kann den Hinweisen (Ziffer 12) entnommen werden.

6.6 Begrünung von Nebenanlagen

Die Dächer von Nebenanlagen 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 in gesetztem Zustand zu betragen.

Die Bepflanzung der Extensivbegrünung hat mit einer artenreichen Kräutermischung in naturraumtypischer Zusammensetzung gemäß Ziffer 11 der Hinweise zu erfolgen.

Nebenanlagen sowie Mauern ab einer Höhe von 1 m sind vollflächig zu begrünen.

7. Artenschutz

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Als Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung sind zur Vermeidung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen folgende Maßnahmen durchzuführen:

Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit (V 1)
Zum Schutz der Nester eventuell brütender Vogelarten soll die geplante Entfernung der Bäume außerhalb der Brutzeit der Vögel (Mitte Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Im Falle einer Beanspruchung soll der vorhandene Nistkasten an der zu erhaltenden Lindengruppe des Geltungsbereichs umgehängt werden.

Außenbeleuchtung
Zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Lebewesen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel nach allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verwenden. Künstliches Licht ist so auszurichten, dass Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen nicht beeinträchtigt werden. Die Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten. Leuchtmittel haben möglichst geringe UV-/Blaulichtanteile und nur Farbtemperaturen bis warmweiß, also unter 3000 Kelvin aufzuweisen. Die Gehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten staubdicht verschlossen sein und die Oberflächentemperatur darf 40°C nicht übersteigen.

8. Maßnahmen zum Schutz von Boden/Natur und Landschaft

Zugänge, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, sind auf das für den jeweiligen Zweck erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Diese befestigen Flächen, sind – soweit schadlos möglich und andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen – mit wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen (zum Beispiel Sickerpflaster) auszuführen. Sonstige befestige Flächen, wie zum Beispiel Feuerwehrumfahrungen, sind zusätzlich begrünbar zu errichten (zum Beispiel Rasenfugenpflaster, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen).

Darüber hinaus sind Flächen, die für keine andere zulässige Verwendung benötigt werden (unbebaute Grundstücksflächen), als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu begrünen und mit Bäumen und/oder Sträuchern zu bepflanzen oder einzusäen. Das Pflaster oder das Abdecken mit Folie, Schotter, Kies oder vergleichbarem Material ist nicht zulässig. Alle Pflanzungen und Einsaaten sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Diese Vorgaben gelten nicht für die Vorzone (Fläche des Baugrundstücks, das auf der gesamten Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze an der Kriegsstraße liegt).

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil mit „gr, fr, lr“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Die mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten (ausgenommen ist die planungsrechtlich zulässige Überbauung der Durchfahrt).

Pflanzungen in diesen Bereichen sind nur in Absprache mit dem Leitungsträger zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5°. Die Dachflächen sind entsprechend Ziffer 6.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen.

Solarthermische Nutzung/Gründach
Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung so zu errichten, dass die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigt werden. Ferner sind sie um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Siehe dazu auch die Hinweise, Ziffer 11. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

Technische Dachaufbauten
Darüber hinaus 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.

1.2 Fassaden

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden mit Ausnahme von Solaranlagen gemäß Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften sind unzulässig.

Metallische Oberflächen und Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden sind unzulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Betrieb bzw. Verwaltungseinrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Es sind nur Flachwerbeanlagen am Gebäude (nicht in der Vorgartenzone) parallel zur Fassade zulässig. Hierbei darf die Oberkante des Gebäudes nicht überschritten werden. Sie sind nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,6 m Höhe und Breite, einer Tiefe von maximal 7 cm und einer Gesamtlänge aller Einzelbuchstaben inklusive Zwischenräume von maximal 3 m,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2 m².

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

Freistehende Werbeanlagen und freistehende Automaten sind unzulässig. Fahnenwerbung und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind nicht zulässig.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Vorzonen

Vorzonen sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze an der Kriegsstraße liegen.

Zulässig sind Fahrradstellplätze. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- (ausgenommen ist die temporäre Abstellung von Abfallbehältern am Tag der Abholung) oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen als Zäune oder Mauern innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Außenbereich der Kindertagesstätte, für den Einfriedigungen als offen gestaltete Zäune mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig sind. Die Verwendung von Sichtschutzzäunen/-elementen und Vergleichbarem ist unzulässig.

3.3 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist.

3.4 Garagen und Carports

Oberirdische Garagen und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sind unzulässig – auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Fahrradstellplätze

6.1 Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze für Wohnungen

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ist pro angefangene 30 m² Gesamtwohnfläche ein notwendiger Fahrradstellplatz herzustellen. Je zehn notwendige Fahrradstellplätze ist zusätzlich mindestens ein notwendiger Fahrradstellplatz herzustellen, der für das Abstellen von Sonderfahrrädern geeignet ist. Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

6.2 Beschaffenheit notwendiger Fahrradstellplätze

Abstellflächen für Fahrräder müssen eine Mindestlänge von 2,0 m und eine Mindestbreite von 0,7 m aufweisen. Bei Verwendung von Vorderradanlehnbügeln in

Einzelaufstellung beträgt der Mindestabstand der Bügel 0,7 m, bei Verwendung von Vorderradanlehnbügeln in Hoch-Tief-Einzelaufstellung beträgt der Mindestabstand 0,5 m. Bei Verwendung von Rahmenanlehnbügeln, an die von beiden Seiten Fahrräder angelehnt werden können, beträgt der Mindestabstand der Anlehnbügel 1,2 m. Notwendige Fahrradstellplätze für Sonderfahrräder müssen eine Mindestabmessung von 1,0 m x 2,6 m aufweisen.

Fahrgassen zwischen den Fahrradstellplätzen sind in ausreichender Breite herzustellen. Im Regelfall gilt im Einrichtungsverkehr bei einer Schrägaufstellung mit 45 ° eine Mindestbreite von 1,3 m, im Zweirichtungsverkehr von 1,8 m und bei Doppelstockparksystemen von 2,1 m als ausreichend.

Fahrradstellplätze sind in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Die Fahrradstellplätze müssen leicht zugänglich sein. Stufen und Schieberillen sind nicht zulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen zur Beschaffenheit notwendiger Fahrradstellplätze in der Landesbauordnung und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in der jeweils zum Zeitpunkt des Erlasses der örtlichen Bauvorschriften gültigen Fassung unverändert weiter.

Der Bauherr hat im Genehmigungsverfahren dem Bauantrag eine detaillierte Berechnung der Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze beizufügen. Ebenso muss die Einhaltung sämtlicher Anforderungen an die Beschaffenheit nachgewiesen werden.

7. Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen

7.1 Einschränkung der regulären Kfz-Stellplatzverpflichtung

Die Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze wird auf 0,6 Kfz-Stellplätze je Wohnung eingeschränkt.

7.2 Zusätzliche Einschränkung der Kfz-Stellplatzverpflichtung

Ergänzend zu Ziffer 7.1 wird für Wohnungen, die eine der nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen, die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze gemäß Ziffer 7.1 wie folgt gemindert:

1. Für Wohnungen, die aufgrund eines öffentlichen Förderprogramms mindestens 25 Jahre unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet und nur Inhabern eines in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheins überlassen werden, beträgt die Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze 75 % der nach Ziffer 7.1 ermittelten Kfz-Stellplätze. Die Miet- und Belegungsbindung ist vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren verbindlich nachzuweisen. Die Zweckbestimmung als geförderte Wohnung mit Belegungs- und Mietbindung ist öffentlich-rechtlich durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung, Übernahme einer Baulast oder andere geeignete Weise hinreichend zu sichern. Soweit und sobald die Miet- und Belegungsbindung als Voraussetzung für die Reduzierung nicht mehr gegeben sind, tritt die Kfz-Stellplatzverpflichtung nach Ziffer 7.1 wieder in Kraft. Ausgenommen davon ist das bloße Ablaufen der mindestens 25-jährigen Bindungsfrist.

2. Für Wohnungen, die nachweislich dauerhaft alten Menschen zur Nutzung überlassen werden und barrierefrei im Sinne von § 39 LBO sind (Altenwohnung), beträgt die Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze 50 % der nach Ziffer 7.1 ermittelten Kfz-Stellplätze. Die dauerhafte Zweckbestimmung der Wohnungen für alte Menschen ist öffentlich-rechtlich durch Nebenbestimmung in der Baugenehmigung, Übernahme einer Baulast oder andere geeignete Weise hinreichend zu sichern. Soweit und sobald die Voraussetzungen für die Reduzierung nicht mehr gegeben sind, tritt die Kfz-Stellplatzverpflichtung nach Ziffer 7.1 wieder in Kraft.
3. Für Wohnungen mit weniger als 35 m² Wohnfläche beträgt die Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze 75 % der nach Ziffer 7.1 ermittelten Kfz-Stellplätze. Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Die Reduzierungen der Nummern 1 bis 3 können nicht kumuliert werden.

7.3 Berechnungs- und Rundungsregelung

Der Bauherr hat im Genehmigungsverfahren dem Bauantrag eine detaillierte Berechnung der Anzahl notwendiger Kfz-Stellplätze gemäß Ziffer 7.1 und 7.2 sowie - soweit erforderlich - die Nachweise nach Ziffer 7.2 beizufügen.

Alle Berechnungsschritte sind zunächst ohne Rundung der Anzahl notwendiger Stellplätze durchzuführen. Ergibt sich bei der Anzahl der notwendigen Stellplätze am Ende aller Berechnungsschritte eine Dezimalzahl, ist auf ganze Zahlen auf- bzw. abzurunden. Dabei ist ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle aufzurunden.

8. 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 Gartenbewässerung). Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenschicht aufweisen (siehe auch Hinweise).

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen ist, soweit schadlos möglich, wasserdurchlässig auszuführen.

Versickerungsanlagen wie zum Beispiel Mulden oder Zisternen dürfen nur in Bereichen ohne anthropogene Auffüllungen angelegt werden. Eventuell ist ein Bodenaustausch erforderlich. Die Schadstofffreiheit der Muldensohle ist gegebenenfalls analytisch nachzuweisen.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 60 vom 27. Juli 1883, Nr. 45 vom 17. Juni 1914 und 315, in Kraft getreten am 26. März 1965, werden in den Teilbereichen verdrängt, die durch diesen Bebauungsplan (einschließlich der örtlichen Bauvorschriften) neu geregelt werden.

Karlsruhe, 22. September 2021
Fassung vom 26. Juni 2026

Heike Dederer-Schöberl