

**Bebauungsplan „Östlich Esslinger Straße zwischen  
Heidenheimer Straße und Heidenheimer Straße und  
Teilbereich Heidenheimer Straße“, Karlsruhe-  
Grünwettersbach**

**Planungsrechtliche  
Festsetzungen und örtliche  
Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung.....	3
2. Maß der baulichen Nutzung .....	3
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
4. Stellplätze und Garagen.....	6
5. Nebenanlagen.....	6
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
7. Pflanzgebote und Pflanzeerhaltungsgebote.....	9
8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich von Eingriffen.....	10
9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	14
10. Schallschutz.....	14
<b>II. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>16</b>
1. Dachgestaltung .....	16
2. Fassadengestaltung.....	16
3. Werbeanlagen und Automaten.....	16
4. Solaranlagen .....	17
5. Unbebaute Flächen, Einfriedungen.....	17
6. Nebenanlagen.....	18
7. Außenantennen, Satelliten-Empfangsanlagen, Niederspannungsfreileitungen .	18
8. Erhöhung der Kfz-Stellplatzherstellung und -verpflichtung für Wohnungen .....	18
<b>III. Sonstige Festsetzungen (Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen) .....</b>	<b>19</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**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

##### **1.2 Fläche für Gemeinbedarf „KiTa“ (GBF)**

Zulässig sind nur:

- Anlagen zur Kinderbetreuung

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EG OKFF), die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im

zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Attika und der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Es gelten die Einträge der Gebäudehöhen in der Planzeichnung.

Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ergibt sich aus den Einträgen in die Planzeichnung. Sie beschreibt das Maß zwischen unterem Höhenbezugspunkt und der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens. Der untere Höhenbezugspunkt ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte NHN-Bestandshöhe pro Cluster (B1 bis B7) an der „Esslinger Straße“ beziehungsweise „Heidenheimer Straße“.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehöhen dürfen mit Solaranlagen und betriebsbedingten technischen Aufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschritten werden, sofern diese mindestens um das Maß ihrer tatsächlichen Höhe von allen Außenwänden zurückversetzt sind.

Durch Absturzsicherungen an Dachterrassen dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehöhen bis zu einer maximalen Höhe von 1,1 m überschritten werden. Dies gilt nicht für Absturzsicherungen an Dachterrassen, die sich auf den Dachflächen von obersten Geschossen befinden.

Ein zusätzliches Staffelgeschoss, dessen Geschossfläche bis zu maximal 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt, ist nur in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „StG“ gekennzeichneten Bauflächen zulässig. Für ein solches Staffelgeschoss dürfen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Gebäudehöhen um 3,0 m überschritten werden. Eine weitergehende Überschreitung ist nur durch Solaranlagen und betriebsbedingte technische Aufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

In den mit „Sp“ gekennzeichneten Bauflächen darf die Gebäudehöhe für die Ausbildung von Splitlevelgeschossen und Galerien um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die auf diese Weise überschreitenden Bauteile müssen um mindestens 5,0 m von der Gebäudeaußenwand an der Esslinger Straße beziehungsweise der Heidenheimer Straße zurückversetzt und bündig mit den sonstigen Gebäudeaußenwänden sein. Eine weitergehende Überschreitung ist nur durch Solaranlagen und betriebsbedingte technischen Aufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Nur durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 0,3 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

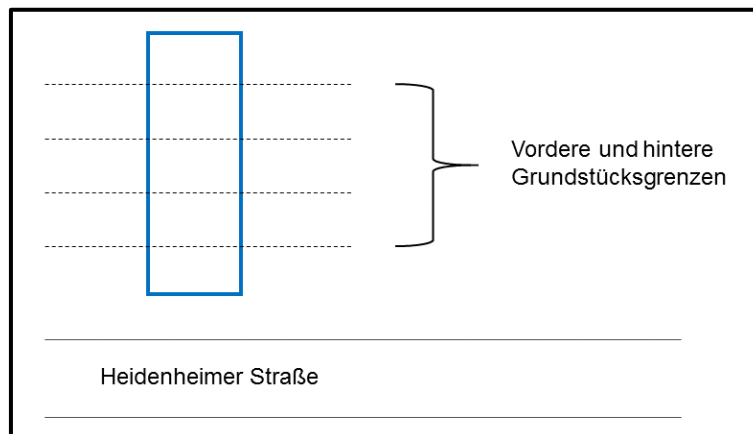
### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### 3.1 Abweichende Bauweise 1

In den Bereichen, für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die abweichende Bauweise 1 festgesetzt ist, gilt abweichend zur geschlossenen Bauweise, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, soweit das Baufenster eine Grenzbebauung zulässt.

#### 3.2 Abweichende Bauweise 2

In den Bereichen, für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die abweichende Bauweise 2 festgesetzt ist, gilt abweichend zur geschlossenen Bauweise, dass Gebäude ohne Abstand zur vorderen und hinteren Grundstücksgrenze zu errichten sind, soweit das Baufenster eine Grenzbebauung zulässt.



Beispielskizze zu vorderen und hinteren Grundstücksgrenzen in Cluster 2

#### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt.

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch an ein Gebäude angebaute Terrassen überschritten werden, sofern die Tiefe der Terrasse 2,5 m (gemessen ab der jeweiligen Gebäudeaußenwand) nicht überschreitet und sofern dem von der Überschreitung betroffenen Bereich der Baugrenze keine Baugrenze eines anderen Baufensters in einem Abstand von weniger als 10,0 m gegenüberliegt.

#### **4. Stellplätze und Garagen**

Private Kfz-Stellplätze sind nur in unterirdischen Gemeinschaftsgaragen (GGau) zulässig. Die unterirdischen Gemeinschaftsgaragen sind den jeweiligen Clustern zugeordnet. Unterirdische Gemeinschaftsgaragen (GGau) sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ein- und Ausfahrtsrampen. In Cluster 3 dürfen notwendige Stellplätze auch oberirdisch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

#### **5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 1a BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind: Wege und Zufahrten, Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten, Einfriedungen und notwendige Kinderspielplätze. Ausnahmsweise können auch Stützmauern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Höhenangleichung des umgebenden natürlichen Geländeneiveaus zugelassen werden.

Bis zu maximal einem Drittel der baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze können oberirdisch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden, sofern sie sich vollständig auf der durch eine Tiefgarage unterbauten Fläche befinden. Fahrradstellplätze dürfen auch innerhalb der Tiefgarage untergebracht werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig. Wärmepumpen sind jedoch ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der unterirdischen Gemeinschaftsgaragen (GGau) zulässig.

#### **6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Alle nachfolgenden Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Soweit im Folgenden keine Pflanzlisten verbindlich vorgegeben werden, können Listen geeigneter Pflanzen sowie Empfehlungen zu Pflanzungen aus Ziffer 12 der Hinweise B entnommen werden.

##### **6.1 Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen.

Auch die Dächer der Zu- und Abfahrtsrampen der unterirdischen Gemeinschaftsgaragen sind zu begrünen. Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb der Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Die Einsaat hat mit einer Mischung aus Kräutern nach folgender Liste zu erfolgen:

<b>Kräuter</b>	
Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus armeria	Rauhe Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Potentilla tabernaemontani	Frühlings-Fingerkraut
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

Die Flächen für technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen und solarthermischen Anlagen zur Wärmeerzeugung dürfen 15 % der gesamten zusammenhängenden Dachfläche nicht überschreiten. Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ferner sind sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. 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.

## 6.2 Begrünung von Nebenanlagen

Die Dächer von Abfallbehältereinhausungen, Fahrradabstellanlagen und

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 Einsaat erfolgt aus Kräutern aus der vorstehenden Liste Ziffer I.6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Abfallbehältereinhausungen, Fahrradabstellanlagen, Stützmauern ab 1,5 m Höhe und Trafostationen sind flächig mit ausdauernden Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit geschnittenen Hecken aus heimischen, laubabwerfenden Laubgehölzen unmittelbar vor der zu begrünenden Wandfläche zulässig. Fenster, Türen und Belichtungsflächen sind von dieser Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen.

### **6.3 Begrünung von unterirdischen Gemeinschaftsgaragen**

Die nicht überbauten Dachflächen von unterirdische Gemeinschaftsgaragen (GGau) und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft und vollständig zu begrünen. 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 1,0 m im Radius von mindestens 3,5 m rings um den Stamm zu erhöhen.

Zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht (Vegetationstragschicht) ist ortseigenes, soweit geeignet oder ortsähnliches, kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden. Die oberste Bodenschicht ist dabei aus humushaltigem Oberboden (Mutterboden) mit einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm herzustellen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Anforderungen für eine Bauwerksbegrünung erfüllt sind.

Von diesen Regelungen ausgenommen sind Flächen für befestigte Wege, Terrassen, Spielplätze und Pergolen.

### **6.4 Begrünung von Fassaden**

Mindestens 30 % der geeigneten Fassadenflächen eines Gebäudes sind mit ausdauernden und hochwachsenden Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Geeignete Fassadenflächen im Sinne des Satzes 1 sind die Außenwandflächen eines Gebäudes bis zu einer Höhe von 10,0 m mit Ausnahme der Flächen von Fenster- und Türöffnungen sowie Arkaden, Balkonen, Loggien und Modulflächen von in die Fassade integrierten



Photovoltaikmodulen.

## **6.5 Grüne Parkierung**

Offene Stellplätze sind durchlässig für Niederschlagswasser mit begrünbaren Fugen (z.B. als Rasenfugenpflaster) auszuführen.

## **6.6 Grünmulden**

Grünmulden sind zu begrünen und dauerhaft von jeglichen baulichen Anlagen oder Befestigungen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen und bauliche Anlagen, die die Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers verbessern.

## **7. Pflanzgebote und Pflanzerhaltungsgebote**

Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

### **7.1 Pflanzgebote**

Die durch Planeintrag festgesetzten Baumpflanzungen sind als mittel- und großkronige Laubbäume zu pflanzen. Im Bereich der öffentlichen Parkierung sind nur großkronige Bäume zu pflanzen. Auf den Grünflächen der Baugrundstücke und auf den öffentlichen Grünflächen sind auch großkronige Hochstammobstbäume zulässig. Vorschläge zu empfohlenen Arten sind den Hinweisen B Ziffer 12 zu entnehmen.

Abweichungen von den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen können in begründeten Fällen (z. B. Leitungsverlegung) als Ausnahme zugelassen werden, wenn keine anderen technischen Möglichkeiten gegeben sind.

Alle Bäume sind mindestens in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 18 - 25 cm zu pflanzen. Bei der Pflanzung von Solitären gilt eine Mindestpflanzgröße von 200 cm - 250 cm Höhe.

### **7.2 Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen**

Für Straßenbäume, Bäume auf Parkplätzen und auf befestigten Flächen sind Baumscheiben von mind. 24 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen, davon sind 12 m<sup>2</sup> als offene Baumscheibe auszubilden. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 36 m<sup>3</sup> bei 1,5 m Tiefe je Baum zu

Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist fachgerecht (siehe Hinweise B Ziffer 6) mit verdichtbarem Baums substrat zu verfüllen. Die Überbauung hat wasserdurchlässig zu erfolgen.

### **7.3 Pflanze rhaltungsg ebote**

Die durch Planeintrag mit einem Pflanze rhaltungsg ebote festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und fachgerecht (siehe Hinweise B Ziffer 6) zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanze rperiode ein Baum in der festgesetzten Pflanze r güte zu pflanzen. Vorschläge zu empfohlenen Arten sind den Hinweisen B Ziffer 12 zu entnehmen.

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

## **8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich von Eingriffen**

### **8.1 Zuordnung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich von Eingriffen**

Die in den Ziffern I.8.2, I.8.3 und I.8.4 aufgeführten Maßnahmen werden zu 8,0 % den erschließungsbeitragsfähigen öffentlichen Verkehrsflächen, zu 21,2 % öffentlichen Flächen, deren Kosten zu Lasten der Stadt gehen und zu 70,8 % den Grundstücken, für die ein allgemeines Wohngebiet oder eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist, zugeordnet.

### **8.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

#### Maßnahme VArt1: Kontrolle der Baumhöhlen:

Die Baumfällungen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Im September zuvor sind sie durch einen Fledermausexperten auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und zu verschließen. Bei Fledermausbesatz oder, wenn dieser nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist der Verschluss so auszuführen, dass Fledermäuse aus der Höhle heraus, aber nicht wieder hineinkommen können („One-Way-Pass“).

### Maßnahme VArt2: Bauzeitenbeschränkung zur Baufeldräumung:

Die Baufeldräumung (sowohl das Fällen von Gehölzen, das Mähen von Staudenvegetation, das Abräumen von Gehölzlagern und der Abriss von Gebäuden – ausgenommen das Sportheim) ist außerhalb der Brutvogelzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Bei den Gehölzfällungen und -rückschnittmaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bodenoberfläche nicht beschädigt wird. Die Vegetation sowie die Gehölze und Bäume sind auf eine Höhe von 10 cm über Bodenoberfläche zurückzuschneiden.

Die Entnahme von Wurzelstöcken ist erst nach dem Abfang der Eidechsen VArt. 3 durchzuführen.

### Maßnahme VArt 3: Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes und Abfang von Reptilien aus dem Baufeld:

Nach dem Gehölzrückschnitt, aber noch vor dem Erwachen der Reptilien aus der Winterruhe (d. h. bis spätestens Ende Februar) ist ein mobiler Schutzzaun für Reptilien entlang der Baufeldgrenze aufzubauen. Die Reptilienschutzzaune müssen eine Höhe von ca. 50 cm und eine glatte Oberfläche sowie einen Überkletterungsschutz aufweisen. Die Schutzzaune sind in den Boden einzugraben. Der Reptilienschutzzaun ist während der Bauphase zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzaunes ist regelmäßig durch die Umweltbaubegleitung zu kontrollieren.

Während der Aktivitätszeit der Reptilien müssen Eingriffsflächen durch eine fachkundige Person begangen und Reptilien abgefangen werden (Zwischen Ende März und Ende Mai). Der Abfang ist so lange zu wiederholen, bis keine Tiere mehr in den Eingriffsflächen gesichtet werden. Mindestens ein Abfangdurchgang muss im Monat August stattfinden. Die gefangenen Tiere müssen anschließend behutsam auf die hergerichteten CEF-Flächen gebracht werden.

### Maßnahme VArt 4: Vermeidung von Kollision von Vögeln an Glasscheiben:

Zusammenhängende Glasflächen von mehr als 4 m<sup>2</sup>, Durchsichten und Übereckverglasungen sind durch gestalterische Elemente so zu gliedern, dass sie für Vögel erkennbar sind oder mit Vogelschutzglas auszuführen. Der Außenreflektionsgrad der Glasscheiben darf maximal bei 15 % liegen. Abweichungen von Satz 1 sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nur in enger Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Karlsruhe möglich.

### Maßnahme VArt 5: Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen in Form von LED-Leuchten einzusetzen. Dabei sind warm-weiße oder neutral-weiße LED-Leuchten mit einer Lichttemperatur von unter 3000 Kelvin mit niedriger Lichtpunkthöhe und nach unten gerichteter Beleuchtung zu verwenden. Die Leuchten sind so auszurichten, dass sie gezielt nur Verkehrsflächen und Wege, nicht jedoch angrenzende Gehölze oder Grünflächen ausleuchten. Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen, die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 40° C nicht übersteigen.

#### Maßnahme VArt 8: Vergrämung von Säugern:

Vor Beginn der Eingriffe auf den Baugrundstücken sind Rotfuchse und Dachse zu vergrämen. Das Vorgehen und der zeitliche Rahmen ist mit den Jagdpächtern und der unteren Jagdbehörde vor der Vergrämung abzustimmen.

### **8.3 Maßnahmen zur Sicherstellung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**

#### CEF 1: Anbringen von Fledermauskästen als Ersatz:

Es sind mindestens 39 Ersatzquartiere für Fledermäuse innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Flächen oder im nahen Umfeld, fern von Störquellen (Beleuchtung, Straßen) in 2,0 bis 3,0 m Höhe, an der wetterabgewandten Seite von Gehölzen oder Gebäuden spätestens 1 Jahr vor den Baumfällungen aufzuhängen.

#### CEF 2: Anlegen von Zauneidechsenhabitaten:

Es sind innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Flächen Totholzriegel anzulegen. Ausgehend von einem Flächenbedarf pro adultem Individuum von 100 – 150 m<sup>2</sup> und einer Betroffenheit einer Population von rund 120 Tieren müssen die CEF-Flächen insgesamt eine Größe von mindestens 1,8 ha aufweisen. Die Anlage der Ersatzhabitate ist spätestens 1 Jahr vor dem Eingriff durchzuführen.

#### CEF 3: Anbringen von Vogelnistkästen als kurzfristiger Ersatz für entfallende Höhlenbäume:

Für die im Plangebiet erfassten höhlenbrütenden Arten sind Nistkästen innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans

eingetragenen Flächen oder in angrenzenden Gehölzbeständen anzubringen:

- Blaumeise: 6 Nistkästen
- Haussperling: 2 Koloniekästen
- Hausrotschwanz: 1 Nistkasten
- Kohlmeise: 11 Nistkästen
- Star: 16 Nistkästen
- Wendehals: 2 Nistkästen (abseits von stark frequentierten Bereichen, z.B. auf einer Streuobstwiese oder in Nähe zu extensiv genutzten Wiesenflächen bspw. Weideflächen)

Nistkästen sind in einer Höhe von 2,0 bis 3,0 m, an der wetterabgewandten Seite von Gehölzen oder Gebäuden anzubringen. Die Kästen sind für die Dauer von 15 Jahren zu erhalten und jährlich während der Wintermonate zu reinigen.

#### CEF 4: Entwicklung von krautreichen Säumen bzw. mageren Wiesen als Nahrungsfläche:

Innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Flächen von insgesamt mindestens 0,5 ha sind krautreiche und insektenreiche Säume und Wiesen als Nahrungsfläche für Vögel herzustellen.

### **8.4 Maßnahmen zur Stärkung der Biodiversität und Sicherung des Biotopverbundes**

#### B1: Entwicklung einer Streuobstwiese als Ersatzlebensraum und Element des Biotopverbundes:

Innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Flächen ist eine neue Streuobstwiese zu entwickeln. Die Streuobstwiese muss eine Größe von mindestens 0,9 ha Fläche aufweisen. Die Streuobstwiese kann auch auf nicht zusammenhängenden Flächen realisiert werden. Die Flächen sind spätestens 2 Jahre vor Baubeginn anzulegen.

#### B2: Entwicklung strukturierter Offenlandflächen mit gehölzbestandenen Bereichen und krautreichen Saumstrukturen als Ersatzlebensraum und Element des Biotopverbundes:

Der Verlust von Gehölzflächen und krautreichen Säumen, mit ihrer Funktion als Lebensraum für Reptilien sowie Vernetzungsfunktion für Vögel, Reptilien und weitere Arten gemeinschaftlichen Interesses, ist ebenfalls auszugleichen. Innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil des

Bebauungsplans eingetragenen Flächen von mindestens 0,2 ha sind neben Gehölzinseln und Heckenstreifen (aus naturnahen, vorwiegend beerentragenden Gehölzen, wie bspw. Schlehen, Weißdorn, Hartriegel, Heckenrose, Heckenkirsche sowie mit höhlenbildenden Gehölzen, bspw. Weiden) auch krautreiche Säume als Nahrungshabitat zu entwickeln.

Die Flächen sind spätestens 2 Jahre vor Baubeginn anzulegen.

## 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „gr, lr“ sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten. Diese Flächen sind in Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe über eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

## 10. Schallschutz

### Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm:

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7)<sup>1</sup> aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung abhängig von den im zeichnerischen Teil festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus Tabelle 2, „Schallschutzklassen von Fenstern“ der VDI Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, 1987-08)<sup>2</sup>. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

---

<sup>1</sup> DIN 4109: Einzusehen im Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Kaiserallee 4, Zimmer 245

<sup>2</sup> VDI Richtlinie 2719: Einzusehen im Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Kaiserallee 4, Zimmer 245

Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7)

Spalte	1	2	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB	Raumarten	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume (a) und Ähnliches
			R' (w,ges) des Außenbauteils dB	
1	I	Bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45
7	VII	> 80	<b>b</b>	50
<p><b>a:</b> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt</p> <p><b>b:</b> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.</p>				

Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Wohnungen zugehörigen Außenwohnbereichen Tagespegel > 62 dB (A) nicht erreicht werden. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Der Bezug der Festsetzung des maßgeblichen Außenlärmpegels erfolgt für die Höhe 7,50 m über Gelände.

Wird im Einzelfall der Nachweis erbracht, dass tatsächlich geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachgestaltung**

Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Dachform und Dachneigung. Flachdächer sind ohne Dachüberstand auszubilden.

Dachflächen von Gebäuden mit Flachdach sind entsprechend der Regelung unter Ziffer I. 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen. Betriebsbedingte und technische Aufbauten auf Gebäuden mit Flachdächern sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer gemeinsamen, einheitlich gestalteten Einhausung mit Flachdach zu umgeben. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie. Außerdem sind technische Aufbauten gemäß den Regelungen unter Ziffern I. 2 und I. 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

Solaranlagen sind mindestens um das Maß ihrer tatsächlichen Höhe über Oberkante Attika von allen Außenwänden abzurücken. Sie sind außerdem gemäß den Regelungen unter Ziffer I. 2 und I. 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen auszuführen.

### **2. Fassadengestaltung**

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden mit Ausnahme von Solaranlagen gemäß Ziffer II. 4 der örtlichen Bauvorschriften sind unzulässig.

Metallische Oberflächen und Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden sind unzulässig.

### **3. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen sind am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Gebäudehöhe, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,5 m Höhe und Breite, einer Tiefe von maximal 15 cm und einer Gesamtlänge aller Einzelbuchstaben inklusive Zwischenräume von maximal 5,00 m.
- 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.

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

#### **4. Solaranlagen**

Solaranlagen sind grundsätzlich nur auf dem Dach, in die Fassade integriert oder an Balkone angebracht zulässig. Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

#### **5. Unbebaute Flächen, Einfriedungen**

Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke, die an die Heidenheimer Straße, die Esslinger Straße und die Bahlinger Straße anschließen, ist so anzulegen, dass der Anschluss niveaugleich erfolgt. Stützmauern sind innerhalb einer Entfernung von 2,0 m zu den Straßen nicht zulässig. Stützmauern für Treppen, Wege und Rampen, sind von dieser Regelung ausgenommen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu pflegen.

Nicht überbaute Flächen, die für eine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) benötigt werden, sind ebenfalls durchlässig für Niederschlagswasser auszuführen.

Einfriedungen sind nur an den Außengrenzen der Baugrundstücke, zur Abgrenzung der privaten Gartenflächen der Baugrundstücke sowie zur Einzäunung der Fläche für Gemeinbedarf und der Ausgleichsflächen zulässig.

An den Außengrenzen der Baugrundstücke und zur Abgrenzung der privaten Gartenflächen der Baugrundstücke sind nur geschnittene Hecken aus heimischen, laubabwerfenden Laubgehölzen von 1,2 m Höhe zulässig, in die ein Maschendraht- oder Stabgitterzaun von gleicher Höhe auf der dem Gebäude zugewandten Seite eingezogen werden kann.

Für die Fläche des Baugrundstücks für Gemeinbedarf ist ein Stabgitterzaun bis max. 1,5 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Sichtschutzzäunen / -elementen und Vergleichbarem ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzelemente, die zur seitlichen Abschirmung von Terrassen dienen und unmittelbar an diese angebaut sind.

## **6. Nebenanlagen**

Der gemäß Ziffer I.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen zulässige Anteil oberirdischer wettergeschützter Fahrradstellplätze für Wohnen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist einzuhausen. Die Außenwände der Einhausung sind in Holz, Holzwerkstoffen oder Glas auszuführen. Die Einhausung ist mit einem begrünten Flachdach zu versehen.

Stellplätze für Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in das Gebäude integriert werden, mit Holz oder Holzwerkstoffen einzuhausen und mit einem begrünten Flachdach zu versehen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind im öffentlichen Raum Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Versorgungsanlagen - Elektrizität gekennzeichnet. Die hier zulässigen Trafostationen sind mit begrüntem Flachdach auszuführen und mit Holz oder Holzwerkstoffen zu verkleiden.

Es wird zudem auf die Regelungen Begrünung von Nebenanlagen in den planungsrechtlichen Festsetzungen I.6.2 verwiesen.

## **7. Außenantennen, Satelliten-Empfangsanlagen, Niederspannungsfreileitungen**

Pro Gebäude sind nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satelliten-Empfangsanlagen zulässig. Diese ist nur auf der Dachfläche zulässig.

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

## **8. Erhöhung der Kfz-Stellplatzherstellung und -verpflichtung für Wohnungen**

Je Wohnung sind 1,3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Kfz-Stellplätze) nachzuweisen. Errechnet sich bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze für ein Wohngebäude eine Bruchzahl, ist nach allgemeinen mathematischen Grundsätzen auf eine natürliche Zahl auf- oder

abzurunden. Es sind jedoch immer mindestens zwei Stellplätze je Wohngebäude nachzuweisen.

### III. Sonstige Festsetzungen (Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Regelungen der Bebauungspläne Nr. 446 „Krummenacker-Sperling-Ziegelhütte“, in Kraft getreten am 27. Juli 1972; Nr. 447 „Krummenacker-Sperling-Ziegelhütte Änderung“, in Kraft getreten am 11. Januar 1974; Nr. 552 „Sportzentrum Wettersbach“, in Kraft getreten am 05. Oktober 1979; Nr. 606 „Im Kloth-Rübenacker“, in Kraft getreten am 15. Juni 1984 werden in denjenigen Teilbereichen verdrängt, die durch diesen Bebauungsplan (einschließlich der örtlichen Bauvorschriften) neu geregelt werden.

Karlsruhe, 30. April 2021  
Fassung vom 15. Februar 2023  
Stadtplanungsamt



Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner