

**Bebauungsplan  
„Schwarzwald-, Ettlinger-, Fautenbruch-  
und Güterbahnstraße“,  
Karlsruhe - Weiherfeld-Dammerstock /  
Südstadt**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Vorentwurf -**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
3.	Nebenanlagen.....	3
4.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung .....	4
5.	Artenschutzbezogene Maßnahmen (CEF- Maßnahmen.....	5
6.	Schallschutz .....	5
6.1	Schutz vor Verkehrslärm.....	5
6.2	Schutz vor Gewerbelärm .....	6
7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	6
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>7</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	7
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	7
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedungen .....	7
3.1	Vorgärten .....	7
3.2	Einfriedungen .....	7
3.3	Abfallbehälterstandplätze.....	8
4.	Außenantennen .....	8
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	8
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b> .....	<b>8</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 und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Läden mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis zu einer Verkaufsfläche von max. 300 m<sup>2</sup>,

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Wohnungen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Sonstiger Einzelhandel

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Wandhöhe ist am oberen Abschluss der Wand (Attika) zu ermitteln. Die Wandhöhe darf ausnahmsweise bis zu 2.00 m unterschritten werden, sofern sich Vorhaben über ein komplettes Baufenster erstrecken und gesichert ist, dass für alle Vorhaben innerhalb des Baufensters dieselbe Wandhöhe gilt.

#### **3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

#### 4. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzehaltung

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind standortgerechte, großkronige Laubbaumarten zu pflanzen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten können in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden.

Flachdächer sind zu begrünen. Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich 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. Siehe dazu auch die Hinweise, Ziffer 11.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm zu betragen.

Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung (60:40) aus Kräutern und Gräsern aus den nachstehenden Listen.

Kräuter ( Anteil 60 % ):

Wissenschaftl. Name:	Deutscher Name:
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättr. Glockenblume
Dianthus armeria	Rauhe Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummular.	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Potentilla tabernaemonta.	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

Gräser ( Anteil 40 % ):

Wissenschaftl. Name:	Deutscher Name:
----------------------	-----------------

---

Briza media	Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca guestfalica	Harter Schafschwingel

## 5. Artenschutzbezogene Maßnahmen (CEF- Maßnahmen)

### Mauereidechsen:

Die Mauereidechsen im südlichen Randstreifen des Plangebiets werden durch eine ökologische Baubegleitung aus dem Baufeld in ihren Sommerlebensraum jenseits des an der Baugrenze vorhandenen Reptilienschutzzaunes gesetzt.

Die durch die Maßnahme verlorenen Winterhabitate sind im Zuge des Straßenneubaus wieder herzustellen.

## 6. Schallschutz

### 6.1 Schutz vor Verkehrslärm

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und -nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den Lärmpegelbereichen nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 (2016) und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgröße aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Für die einzelnen Baufelder BA 1 (im westlichen Teil des Geltungsbereichs) bis BA 4 (östlicher Teil) ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche:

- BA 1: nach Norden gerichtete Gebäudefronten Lärmpegelbereich V  
nach Osten, Süden und Westen gerichtete Gebäudefronten = Lärmpegelbereich IV
- BA 2: nach Norden, Osten und Süden gerichtete Gebäudefronten = Lärmpegelbereich V,  
nach Westen gerichtete Gebäudefronten = Lärmpegelbereich IV
- BA 3: nach Norden, Süden und Westen gerichtete Gebäudefronten = Lärmpegelbereich V  
nach Osten gerichtete Gebäudefronten = Lärmpegelbereich IV
- BA 4: nach Norden gerichtete Gebäudefronten = Lärmpegelbereich V  
nach Süden und Westen gerichtete Gebäudefronten = Lärmpegelbereich IV  
nach Osten gerichtete Gebäudefronten = Lärmpegelbereich III

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

## 6.2 Schutz vor Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), dessen Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) unterschreiten.

Teilfläche	Größe [m <sup>2</sup> ]	$L_{(EK), N}$
BA 1	1.099,0 m <sup>2</sup>	55
BA 2	2.305,0 m <sup>2</sup>	55
BA 3	2.993,2 m <sup>2</sup>	55
BA 4	3.712,3 m <sup>2</sup>	55

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_R$  der Betriebsgeräusche der Vorhaben das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent  $L_{IK}$  an den jeweiligen Immissionsorten nach Gleichung 6 und 7 der DIN 45691 nicht überschreitet. Der Beurteilungspegel  $L_R$  am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes gilt entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm, vom 26.08.1998, unter der Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Emissionskontingent  $L_{EK}$  ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summierung der einzelnen Immissionskontingente  $L_{IK}$  der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente  $L_{EK}$  sind die Immissionsorte der auf Anlage 5.2 dargestellten Koordinaten gemäß Gauß-Krüger, Zone 3, maßgeblich. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge von Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006/12, Abschnitt 5.

Die DIN 4109, liegt beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstraße 7, 1. OG., Zimmer D 116, 76133 Karlsruhe vor und kann dort während der Dienststunden (08.30 Uhr – 15.30 Uhr) eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind für die Versorgungsträger zugänglich zu halten. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Abstand von 2,50 m von der Leitungsachse einzuhalten.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **Dächer**

Zulässig sind Flachdächer.

Dachaufbauten sind bis auf die technisch notwendigen Aufbauten nicht zulässig. Lüftungsauslässe bis max. 0,60 m sind in einem Abstand von mindestens 1 m zur Außenfassade zulässig. Sonstige technisch notwendige Aufbauten sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Außenfassade und bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig. Klimaanlage und Be- und Entlüftungsanlagen sind in die Gebäude zu integrieren.

Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind zulässig. Feststehende Überdachungen von Dachterrassen sind unzulässig.

### **2. Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,60 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup>,
- die Oberkante der Anlage darf 8 m nicht überschreiten.

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

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

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

### **3. Unbebaute Flächen, Einfriedungen**

#### **3.1 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

#### **3.2 Einfriedungen**

Zur Schwarzwaldstraße, Fautenbruchstraße und Ettlinger Straße sind keine Einfriedungen zulässig. Ansonsten sind als Einfriedungen nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1.50 m zulässig, in die ein Maschendrahtzaun bis zu gleicher Höhe eingezogen werden kann. .

### **3.3 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen ist.

### **4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

### **5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **III. Sonstige Festsetzungen**

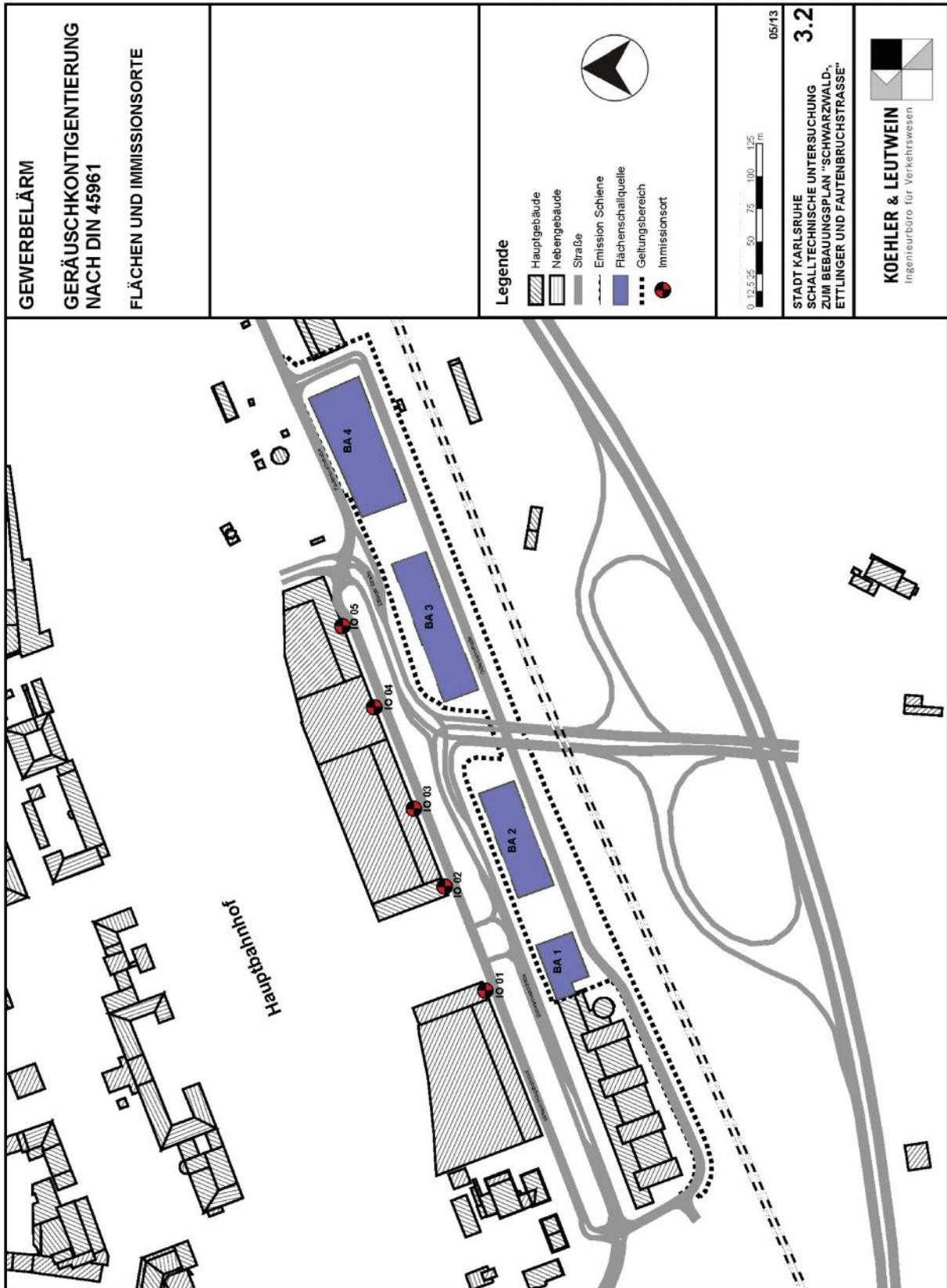
(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 777, Südlich der Fautenbruchstraße -Nutzungsänderung vom 26.10.2007, 768, Hauptbahnhof Süd vom 02.06.2006, 701, VEP Schwarzwaldstraße 86 vom 15.11.1996 und Nr. 116 und 116 a, Am Stadtgarten, Poststr., Karl-Hoffmann-Str. vom 20.03.1913 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 4. Juni 2018  
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Anlage zu Ziffer 7.2 der textlichen Festsetzungen – Geräuschkontingentierung



## Festsetzungen Geräuschkontingentierung nach DIN 45691

### Emissionskontingente

Teilfläche	Größe [m <sup>2</sup> ]	L <sub>(EK),N</sub>
BA 1	1.099,50	55,0
BA 2	2.305,50	55,0
BA 3	2.993,20	55,0
BA 4	3.712,30	55,0

### Koordinaten maßgebliche Immissionsorte

Immissionsort	Nutzung	x m	y m
IO 01	MK	3456258,22	5428452,41
IO 02	MK	3456337,59	5428482,92
IO 03	MK	3456397,22	5428505,84
IO 04	MK	3456474,59	5428535,58
IO 05	MK	3456536,61	5428559,42

05/13

**STADT KARLSRUHE**  
**SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN " SCHWARZWALD-,**  
**ETTLINGER UND FAUTENBRUCHSTRASSE"**

**5.2**

**KOEHLER & LEUTWEIN**  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen

