

# **Bebauungsplan „Beiertheimer Feld II. Abschnitt, Änderung südlich des Weinbrennerplatzes“, Karlsruhe – Südweststadt und Weststadt**

## **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>
1.1	Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Gärten, Gehölzbestimmte Gärten mit Lichtungen, Garten mit umweltpädagogischem Schwerpunkt..	3
1.1.1	Gartenhütten, Terrassenüberdachungen und Dachüberstände.....	3
1.1.2	Terrassen, abdeckbare Wasserbecken, Wasserbehälter, Wegflächen und sonstige Einrichtungen innerhalb des Gartens .....	3
1.1.3	Sondergebiet 1 - Gärten (SO 1).....	4
1.1.4	Sondergebiet 2 - Gehölzbestimmte Gärten mit Lichtungen ** (SO 2).....	4
1.1.5	Sondergebiet 3 - Garten mit umweltpädagogischem Schwerpunkt (SO 3)	4
1.2	Baugrundstück für Gemeinbedarf - Bildung und Kindertagesstätte .....	4
1.3	Baugrundstück für Gemeinbedarf - Betreutes Spielen.....	4
1.4	Ökologisch wertvolle Brachflächen .....	5
1.5	Stellplätze .....	5
1.6	Nebenanlagen .....	5
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.	Bauweise .....	5
4.	Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzhaltungen.....	5
4.1	Pflanzbindung Bestandbäume .....	5
4.2	Pflanzgebote.....	6
4.3	Pflanzgebote Baugrundstück für Gemeinbedarf-Bildung.....	6
4.4	Pflanzflächen für Bäume auf befestigten Flächen .....	7
4.5	Dachbegrünung .....	7
4.6	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	8
4.6.1	Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen .....	8
4.6.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen .....	8
4.6.3	Ausgleichsmaßnahmen A1 – A6.....	9
5.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	10
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>11</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	11
1.1	Dächer .....	11
1.2	Fassaden, Fundamente.....	11
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	11
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	11
3.1	Einfriedigungen.....	12
3.2	Abfallbehälter, Aufschüttungen, Abgrabungen .....	12
4.	Außenantennen, Satelliten-Empfangsanlage .....	12
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	12
6.	Niederschlagswasser.....	12
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<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**

##### **1.1 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Gärten, Gehölzbestimmte Gärten mit Lichtungen, Garten mit umweltpädagogischem Schwerpunkt.**

Die Sondergebiete dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Garten-  
nutzung und dem Erhalt ökologisch wertvoller Brachflächen. Sie erstrecken  
sich entsprechend ihrer jeweiligen ökologischen Funktion, in flächiger Auftei-  
lung auf die nachfolgenden Bereiche mit den Bezeichnungen Sondergebiet 1,  
2 und 3.

##### **1.1.1 Gartenhütten, Terrassenüberdachungen und Dachüberstände**

Innerhalb der Sondergebiete ist je Gartengrundstück, soweit dieses eine Min-  
destgröße nach Ziff. 1.1.3 bis 1.1.5 besitzt, nur eine Gartenhütte zulässig. Da-  
bei sind die im jeweiligen Sondergebiet festgesetzten maximalen Größen ihrer  
Grundfläche einzuhalten.

Auf die nach Satz 1 max. zulässige Grundfläche sind Terrassenüberdachun-  
gen sowie Dachüberstände, die über eine Tiefe von 0,40 m hinausgehen, an-  
zurechnen.

Gartenhütten dienen ausschließlich dem stundenweisen Aufenthalt sowie der  
Aufbewahrung von Gartengeräten.

Unzulässig sind Feuerstätten und sonstige bauliche Anlagen und Einrichtun-  
gen, soweit sich aus Ziffer 1.1.2 nichts Anderes ergibt.

##### **1.1.2 Terrassen, abdeckbare Wasserbecken, Wasserbehälter, Wegflächen und sonstige Einrichtungen innerhalb des Gartens**

Für diese Anlagen gelten in ihrer Gesamtheit einschließlich der nach Ziffer  
1.1.1 zulässigen Gartenhütte für jeden Garten in deren Gesamtheit folgende  
Größenbeschränkungen:

a) In den Sondergebieten 1 und 2 bei Gärten

- unter 300 m<sup>2</sup>: max. 20 m<sup>2</sup>
- zwischen 300 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup>: max. 30 m<sup>2</sup>
- Gärten über 500 m<sup>2</sup>: max. 40 m<sup>2</sup>

- b) Im Sondergebiet 3 einschließlich eines in diesem Gebiet zulässigen Gewächshauses  
max. 30 m<sup>2</sup>

### 1.1.3 Sondergebiet 1 - Gärten (SO 1)

Unterhalb der Gartengröße von 150 m<sup>2</sup> sind Gartenhütten unzulässig.

Für alle Gartenhütten gelten in Abhängigkeit der jeweiligen Gartengröße folgende maximale Grundflächen

- a) Gartengrößen zwischen 150 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup>: max. Grundfläche 10 m<sup>2</sup>  
b) Gartengrößen zwischen 300 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup>: max. Grundfläche 12 m<sup>2</sup>  
c) Gartengrößen über 500 m<sup>2</sup>: max. Grundfläche 16 m<sup>2</sup>

### 1.1.4 Sondergebiet 2 - Gehölzbestimmte Gärten mit Lichtungen \*\* (SO 2)

Unterhalb der Gartengröße von 300 m<sup>2</sup> sind Gartenhütten unzulässig.

Für alle anderen Gartenhütten gelten in Abhängigkeit der jeweiligen Gartengröße folgende maximale Grundflächen

- b) Gartengrößen zwischen 300 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup>: max. Grundfläche 12 m<sup>2</sup>  
c) Gartengrößen über 500 m<sup>2</sup>: max. Grundfläche 16 m<sup>2</sup>

Gartenhütten dürfen nur innerhalb der Bereiche ohne Bäume und Sträucher (Lichtung \*\*) errichtet werden. Dabei sind gegenüber deren Kronentraufe Abstände von 1,5 m einzuhalten.

### 1.1.5 Sondergebiet 3 - Garten mit umweltpädagogischem Schwerpunkt (SO 3)

Das Errichten von Gebäuden erfordert eine Mindestgröße des Gartens von 300 m<sup>2</sup>. Dabei sind innerhalb des Gartens außer einer Gartenhütte auch ein Gewächshaus zulässig. Beide Gebäude dürfen jeweils eine Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zwischen Gartenhütte und Gewächshaus ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

## 1.2 Baugrundstück für Gemeinbedarf - Bildung und Kindertagesstätte

Zulässig sind nur Anlagen für Bildung, Kinderbetreuung und Sport und eine Wohnung für Aufsichtspersonal (Hausmeister).

## 1.3 Baugrundstück für Gemeinbedarf - Betreutes Spielen

Zulässig sind nur Anlagen für das betreute Spielen und die dafür erforderlichen sanitären Anlagen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup>.

## 1.4 Ökologisch wertvolle Brachflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten ökologisch wertvolle Brachflächen sind von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten. Einfriedigungen innerhalb der Brachflächen sind unzulässig.

## 1.5 Stellplätze

Garagen und Carports sind unzulässig.

Baurechtlich notwendige Stellplätze sind auf dem Baugrundstück für Gemeinbedarf-Bildung auch außerhalb des Baubereiches zulässig.

## 1.6 Nebenanlagen

Im SO 1 u SO 2 sind nur Terrassen mit einem wasserdurchlässigen Belag, die mit Pergolen in nicht überdachter Bauweise überstellt werden dürfen, unmittelbar angrenzend an die jeweilige Gartenhütte bis zu einer Größe von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig, Temporär ist je Garten das Aufstellen eines Trampolins (Durchmesser max. 4,0 m) von März bis Ende Oktober eines Jahres zulässig.

In beiden Fällen (Satz 1 und 2) gilt dies mit der Maßgabe des Einhaltens der Einschränkungen gem. Ziffer I.1.1.2.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenzen auf dem Baugrundstück für Gemeinbedarf - Bildung und Betreutes Spielen und im SO 1 bis SO 3 nach Maßgabe der Ziffern I.1.1.3 bis I.1.1.5 festgesetzt.

Als Wandhöhe für die Gartenhütten gilt das Maß zwischen der Höhe des bestehenden Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die maximale Wandhöhe für Gartenhütten beträgt 2,2 m und wird in der jeweiligen Wandmitte gemessen.

## 3. Bauweise

Bei Gärten, die schmaler als 5 m sind, ist die einseitige Grenzbebauung bei Gärten, die schmaler als 3 m sind, ist die zweiseitige Grenzbebauung zulässig. Die Hütten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

## 4. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanznerhaltungen

### 4.1 Pflanzbindung Bestandbäume

Die durch Planeintrag mit einem Pflanznerhaltungsgebot festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen, fachgerecht gemäß ZTV-Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien

für Baumpflege) zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein Baum in der festgesetzten Pflanzgüte zu pflanzen. Vorschläge zu empfohlenen Arten sind den Hinweisen 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. Bei der Auswahl von Standorten für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist auf Bestandsbäume Rücksicht zu nehmen.

## **4.2 Pflanzgebote**

Innerhalb des Plangebietes sind an den dafür ausgewiesenen Standorten groß- oder mittelkronige Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen sind anzulegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei den mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäumen können in begründeten Fällen geringe Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten als Ausnahme zugelassen werden.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

In den Sondergebieten 1 und 3 sind vorzugsweise heimische Baum- und Straucharten zu verwenden (siehe Artenliste unter B Hinweise zum Bebauungsplan Ziffer 11). Das Pflanzen von großkronigen Laub- und Nadelbäumen ist nicht gestattet.

Im Sondergebiet 2 sind nur heimische Baum- und Straucharten zu verwenden (siehe Artenliste unter B Hinweise zum Bebauungsplan Ziffer 11). Das Pflanzen von großkronigen Laub- und Nadelbäumen ist nicht gestattet.

Die gärtnerische Nutzung ist auf die Lichtungen zu beschränken.

Alle zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme mindestens in der Qualität 4 x verpflanzt, Stammumfang 20/25cm zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen können ausnahmsweise auch Solitäre gepflanzt werden. Bei der Pflanzung von Nadelbäumen und Solitären gilt eine Mindestpflanzgröße von 200 - 250cm Höhe.

Bei der Auswahl der Pflanzstandorte sind notwendige Abstände zu Leitungen, Kanälen, Beleuchtung sowie Zufahrten zu berücksichtigen.

Alle Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

## **4.3 Pflanzgebote Baugrundstück für Gemeinbedarf-Bildung**

Innerhalb des Baugrundstück Gemeinbedarf-Bildung sind an den dafür ausgewiesenen Standorten mindestens mittelkronige standortgerechte Bäume in der unter Ziffer I.4.2 festgesetzten Pflanzqualität zu pflanzen. Die Pflanzungen sind anzulegen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei den mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäumen können in begründeten Fällen geringe Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten als Ausnahme zugelassen werden.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 4.4 Pflanzflächen für Bäume auf befestigten Flächen

Für Bäume auf befestigten Flächen sind offene Baumscheiben von mind. 24 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 36m<sup>3</sup> 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 fachgerecht (s. hierzu B. Hinweise zum Bebauungsplan Ziff. 12) mit verdichtbarem Baums substrat zu verfüllen.

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 Anfahrtschutz erhalten.

#### 4.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen. Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen.

Die Flächen für technische Dachaufbauten dürfen 30% der gesamten zusammenhängenden Dachfläche nicht überschreiten.

Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung aus Kräutern der folgenden Liste.

##### Artenliste für Kräuter

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

## **4.6 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

### **4.6.1 Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen**

- Beseitigung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit (Mitte Oktober bis Ende Februar)
- Baubeginn außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar)
- Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden bei der Anlage größerer Glasfassaden.
- Vergrämung der Zauneidechsen bei der Verlegung des Nord-Süd-Wegs und der Querweggrasse mittels Folienabdeckung und Lenkungsäunen; zwei Zeitfenster (April-Mai, August-September). Die Gehölze sind im vorherigen Winterhalbjahr schonend und oberirdisch zu entfernen. Die Wurzelstöcke verbleiben bis zum Abschluss der Vergrämung im Boden.
- Vor einem Gebäudeabbruch sind diese auf ein Lebensraumpotential für Vögel und Fledermäuse zu untersuchen. Da die Abrissarbeiten sich auf das Umfeld der Gebäude erstrecken, ist ein mögliches Vorkommen von Zauneidechsen zu beachten.
- Die Wiederherstellung von Bodenfunktionen wird durch die fachgerechte Entsiegelung von Flächen mittels vollständiger Beseitigung der Befestigungen (Asphalt, Unterbau etc.), Lockerung des Untergrundes sowie Aufbau ortsähnlicher Bodenverhältnisse gewährleistet.
- Die Umsetzung der Bodenarbeiten erfolgt gemäß den bodenschutzfachlichen Vorgaben bodenschonend, um nachteilige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden (Verdichtungen, Vermischung Horizonte etc.) zu vermeiden.
- Dachbegrünung des KITA-Erweiterungsbaus
- Auf beleuchtete Werbeanlagen und sonstige Außenbeleuchtung ist zu verzichten. Bei sicherheitsrelevant erforderlicher Beleuchtung ist Folgendes zu beachten: Hinsichtlich der Lichtquellen sind zum Schutz von Insekten insektenfreundlichen Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Es sind nur Leuchtmittel mit keinen bzw. geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1800 bis maximal 3000 Kelvin. Durch Ausrichtung und Abschirmung soll der größtmögliche Anteil des Lichtstroms auf die zu beleuchtende Fläche fokussiert werden und nicht in die Umwelt emittieren. Die Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden. Die Lichtpunkthöhe ist niedrig zu wählen, eine größere Zahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen ist tendenziell besser als wenige lichtstarke Lampen auf hohen Masten. Die Leuchtengehäuse müssen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte), die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 40 °C nicht übersteigen.

### **4.6.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

#### Aufhängen von Nistkästen (CEF 1)

Im Vorfeld der KITA-Baumaßnahme ist ein geeigneter Nistkasten für den Haussperling im Baugrundstück für Gemeinbedarf-Bildung außerhalb des Eingriffsbereichs an dem Gebäude anzubringen (siehe auch A 5)

#### Geplante Wegebaumaßnahmen

Zwei Jahre bevor die geplanten Wegebaumaßnahmen umgesetzt werden, ist als Grundlage für eine konkrete Planung der Ausgleichsmaßnahmen eine erneute, aktualisierte Kartierung der Reptilien und der Vögel zu erstellen. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn der Wegebaumaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

### **4.6.3 Ausgleichsmaßnahmen A1 – A6**

#### A1: Entwicklung von Fettwiesen

Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen beidseits des Bereichs des Junker-und-Ruh-Weg ist ein arten- und blühreicher Wiesensaum zu entwickeln mit Einsaat mit Regiosaatgut. Der Grünlandbestand ist maximal zweimal im Jahr zu mähen und das Schnittgut anschließend zu entfernen. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

#### A2: Pflanzung von Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen

Im Bereich Weinbrennerplatz, südlich des KITA-Neubaus, östlich der Straßenbahntrasse, entlang südlicher Randweg, sowie entlang des bestehenden westlichen Querweges und des geplanten östlichen Querweges (zwischen Eisenlohrstraße und Siegfried-Kühn-Straße) sind insgesamt 94 Bäume zu pflanzen. Artenliste siehe unter B Hinweise zum Bebauungsplan Ziffer 11.

#### A 3: Aufwertung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb im SO 1 und SO 2 liegen städtische Gärten mit einer Gesamtfläche von etwa 1 ha, die in der Planzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen sind. Diese sind durch Pflegemaßnahmen, insbesondere Rückschnitt der wuchernden Gestrüppe, zu Gebüsch mittlerer Standorte zu entwickeln.

#### A 4: Anpflanzung von Gebüsch

Auf dem Baugrundstück für Gemeinbedarf-Bildung ist eine 45 m<sup>2</sup> großen Fläche mit Gebüsch anzulegen. Artenliste siehe unter B Hinweise zum Bebauungsplan Ziffer 11.

#### A 5: Aufhängen von Nistkästen

Im Vorfeld der KITA-Baumaßnahme ist ein geeigneter Nistkasten für den Haussperling im Baugrundstück für Gemeinbedarf-Bildung außerhalb des Eingriffsbereichs an dem Gebäude anzubringen. Siehe auch CEF 1.

#### A 6: Anlage von Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen

In den Grünlandsäumen beidseits des Nord-Südwegs sowie auf den südlich angrenzenden städtischen Pflegeflächen des östlichen Querwegs sind pro 20 m neu angelegter Wegeabschnitt eine Totholzstruktur anzulegen. Die neuen

Grünlandsäume am Nord-Süd-Weg sind zum Schutz der Eidechsen maximal zweimal jährlich zu mähen.

## **5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur für Anlagen gemäß Ziffer I.1.1.1 und I.1.1.2 zulässig und nur im Rahmen des in Ziffer I.1.1.1 bis I.1.1.2 genannten Umfangs.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer

Im Baugrundstück für Gemeinbedarf - Bildung sind alle Dächer als begrüntes Flachdach auszubilden

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 ab Oberkante Attika von den Außenwänden 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.

In den Sondergebieten 1 bis 3 sind die Dächer als Satteldächer mit maximal 30° Dachneigung auszubilden.

#### 1.2 Fassaden, Fundamente

Die Gartenhütten sind nur in Holz und auf Punktfundamenten zu errichten.

### 2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind in den Sondergebieten 1 bis 3 und auf dem Baugrundstück für Gemeinbedarf-Bildung nicht zulässig.

Werbeanlagen und Automaten sind genehmigungspflichtig.

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

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

### 3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Anhängern, sowie das Anlegen von Lagerplätzen und Abstellflächen ist außerhalb von dafür vorgesehenen Flächen unzulässig.“

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

Das Pflastern oder das vollflächige Abdecken mit Schotter-, Kies- und vergleichbaren Materialien ist nicht zulässig.

Die Befestigungen nicht überbaubarer Flächen der Grundstücke und Gärten sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen und wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen), soweit andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen

### **3.1 Einfriedigungen**

In den Sondergebieten SO1 bis SO 3 sind Einfriedigungen nur wie folgt zulässig: an den jeweils äußeren Gebietsrändern als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m, innerhalb der SO 1 bis SO 3 zur Abgrenzung der Parzellen untereinander ein Maschendrahtzaun maximal 1,20 m hoch. Sockelfrei mit mind. 10 cm zw. Geländeoberkante und Zaun.

### **3.2 Abfallbehälter, Aufschüttungen, Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind unzulässig.

Abfallbehälter sind in das Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise können diese auch in Bereichen, die nicht von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind, angeordnet werden. In diesem Fall sind diese mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen.

### **4. Außenantennen, Satelliten-Empfangsanlage**

Im Bereich des Baugrundstücks für Gemeinbedarf-Bildung ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenempfangsanlage zulässig. In den Sondergebieten sind Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen unzulässig.

### **5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **6. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden (z. B. zur Gartenbewässerung). Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Grundstücke bzw. Parzellen ist wasserdurchlässig auszuführen.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

**(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

Die Bebauungspläne:

Nr. 249 „Ebertstraße zwischen Yorckstraße und Barbarossaplatz“, in Kraft getreten am 29.8.1927 und

Nr. 288 „Beiertheimer Feld II. Abschnitt“, in Kraft getreten am 11.1.1963 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 1. Dezember 2008  
Fassung vom 25. Juni 2021

Stadtplanungsamt



Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner