

# **Bebauungsplan „An der Ochsenstraße 2. Änderung“, Karlsruhe - Stupferich**

## **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.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	4
3.1.1	Abweichende Bauweise.....	4
4.	Stellplätze und Garagen .....	4
5.	Nebenanlagen .....	4
6.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung.....	4
7.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	6
7.1	Ausgleichsmaßnahmen.....	6
7.2	Zuordnung .....	6
7.3	CEF-Maßnahmen .....	7
7.4	Insektenfreundliche Beleuchtung.....	7
8.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	7
9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	7
10.	Immisionsschutzschutz .....	7
	Anlagen Schalltechnisches Gutachten .....	9-17
11.	Schutz vor Lichtimmission.....	18
12.	Schutz vor Vogelschlag .....	18
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>19</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	19
1.1	Dächer.....	19
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	19
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	19
3.1	Vorgärten.....	19
3.2	Einfriedigungen .....	19
3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen .....	20
3.4	Abfallbehälterstandplätze .....	20
3.5	Tiefgaragen, Stellplätze .....	20
3.6	Feuerwehrwege, Grundstückszufahrten .....	20
4.	Außenantennen.....	20
5.	Niederspannungsfreileitungen.....	20
6.	Abstellplätze für Fahrräder .....	20
7.	Niederschlagswasser.....	20
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>21</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
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind

- Vergnügungsstätten aller Art
- Anlagen für sportliche, soziale Zwecke

##### **Sondergebiet (SO)**

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO „Parkhaus“

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Maßgebende Grundstücksfläche (MGF), Baugrenzen und durch die Wandhöhe (WH), sowie durch die Dachform (FD) festgelegt.

Dabei gilt als Wandhöhe (WH) das Maß ab der festgelegten Bezugshöhe (BZ 273,5 NHN) bis zum oberen Abschluss der Wand (FD) bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Es gelten die Einträge der Planzeichnung (Bebauungsplan zeichnerischer Teil)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Plangebiet mit 0,9 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Gewerbegebiet mit 3,5 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Sondergebiet Parkhaus mit 4,5 festgesetzt.

Die Bezugsgröße der GRZ und GFZ zur Ermittlung der zulässigen Nutzung ist die maßgebende Grundstücksfläche (MGF).

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Wandhöhe darf auf einer Fläche von maximal 25 % der Dachflächen durch technische Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m überschritten werden. Mit Ausnahme der erforderlichen Aufbauten für Aufzüge etc. müssen die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attika zurückversetzt werden.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.1.1 Abweichende Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Im Bereich des Sondergebietes (SO) Parkhaus ist die abweichende Bauweise als Grenzbebauung entsprechend der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegten Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Flst.Nr. 63753) zulässig.

### **4. Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind nur an den im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb des Baubereiches zulässig.

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

Grünflächen und Pflanzgebote sind ein wesentlicher Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen.

#### Begrünungsmaßnahmen

**Vorgärten** sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten (siehe auch: örtliche Bauvorschriften Kap. 3.1).

#### **Anpflanzen von Bäumen**

Je fünf **Stellplätze** ist ein mindestens mittelkroniger, einheimischer (siehe Hinweise) Laubbaum zu pflanzen. Auf Mittelstreifen zwischen den Parkflächen ist im Abstand von maximal 10 m ein Baum zu pflanzen. Die Vegetationsfläche des Mittelstreifens muss mindestens 1,00 m breit sein.

Im Bereich der **inneren Erschließung** (Straßen, Wege und Plätze) sind mindestens 18 Bäume zu pflanzen. Der Wurzelraum muss dabei pro Baum mind. 12 cbm betragen.

#### Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen. Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig. (s. hierzu II.1.1).

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 % ): **als Beispiel aufgeführt siehe Umweltbericht**

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

Gräser ( Anteil 40 % ):

Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
Briza media	Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca guestfalica	Harter Schafschwingel

## 7. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

### 7.1 Ausgleichsmaßnahmen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) – Ausgleichsmaßnahme.

Die intensivere Bepflanzung der verbleibenden **Kompensationsflächen A1 und A2** ist ein wesentlicher Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans.

Während der Bauphase sind die Flächen A1 und A2 durch Bauzäune vor Inanspruchnahme zu schützen. Der vorhandene Vegetationsbestand ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Pro 250 m<sup>2</sup> Fläche ist ein gebietseigener großkroniger Baum zu pflanzen. Gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind die Lage und die Anzahl der Bäume bindend.

5% der Fläche ist mit gebietseigenen Heckengehölzen in Gruppen oder linear von mindestens 30 m<sup>2</sup> Grundfläche zu bepflanzen.

Der Rest der Fläche ist als Magerwiese mit autochtonem Saatgut (Regio-Saatgut des Vorkommensgebietes 5.1) anzulegen/zu ergänzen und durch eine fachgerechte Pflege weiter zu entwickeln.

### Kompensationsflächen E1 und C1

Als externe **Kompensationsmaßnahme (E1)** ist auf dem Flurstück 64386 eine Streuobstwiese mit 38 hochstämmigen Obstbäumen anzulegen und dauerhaft (mind. 25 Jahre) zu unterhalten. Die Fläche ist als Magerwiese anzulegen und durch eine fachgerechte Pflege weiter zu entwickeln.

Als externe **Kompensationsmaßnahme (C1)** ist auf dem Flurstück 63754 (Teilfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup>) eine ca. 135 m lange und 11 m breite Feldhecke mit einem 2m breiten Krautstreifen und eine wegbegleitende Baumreihe (8 Bäume) und eine Magerwiese herzustellen. Die beigefügte Entwurfsplanung für diese Maßnahme ist zu beachten.

Für die Maßnahmen A1, A2, E1 und C1 sind gebietseigene Gehölze und Regiosaatgut aus dem Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) zu verwenden.

Der erfolgreiche Abschluss der Maßnahmen A1, A2, E1 und C1 ist durch eine qualifizierte Fachplanung sicherzustellen.

### 7.2 Zuordnung

Die mit A1, A2, E1 und C1 bezeichneten Maßnahmen dienen in vollem Umfang dem Ausgleich des durch die Nutzung bedingten Eingriffs.

### **7.3 CEF-Maßnahmen**

Die Maßnahme C1 dient darüber hinaus als notwendige CEF-Maßnahme (Flugkorridor für Fledermäuse) gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG. Diese Maßnahme muss rechtzeitig vor Rodung des Grundstücks 63752 erfolgen, sodass die neu gepflanzten Gehölze heranwachsen und ihrer Funktion als Leitlinie für die Fledermäuse gerecht werden können. Die Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahme ist über ein Monitoring sicherzustellen. (Zeitlicher Turnus des Monitoring – im 1., 3., 5., 10. und 20. Jahr)

### **7.4 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (1. Priorität: LED, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen) mit niedriger Lichtpunkthöhe und primär nach unten gerichteter Beleuchtung zu verwenden. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen, die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60° C nicht übersteigen.

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

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist abfallrechtlich zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen.

Für im Rahmen von Baumaßnahmen erforderliche Auffüllungen und Geländemodellierungen gelten die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.

## **9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Keine

## **10. Immissionsschutz**

### **Passive Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm**

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 4109 und nach Tabelle 2 der VDI Richtlinie 2719, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen (siehe die nachfolgenden Anlagen aus der schallschutztechnischen Untersuchung von Köhler-Leutwein).

Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

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

## Gewerbelärm

Gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2) wird das Bebauungsplangebiet in Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen gegliedert.

Es sind in den Teilflächen nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m<sup>2</sup> der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.

Der Beurteilungspegel L<sub>R</sub> 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 Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingente L<sub>IK</sub> ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente L<sub>IK</sub> der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die drei angegebenen Immissionsorte.

Für die zwei Planbereiche dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

Planbereich Nordwest:      L<sub>EK</sub> = 60/45 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum  
                                         bei Fläche F = 12.944,9 m<sup>2</sup>

Planbereich Südost:        L<sub>EK</sub> = 60/48 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum  
                                         bei Fläche F = 21.130,9 m<sup>2</sup>

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

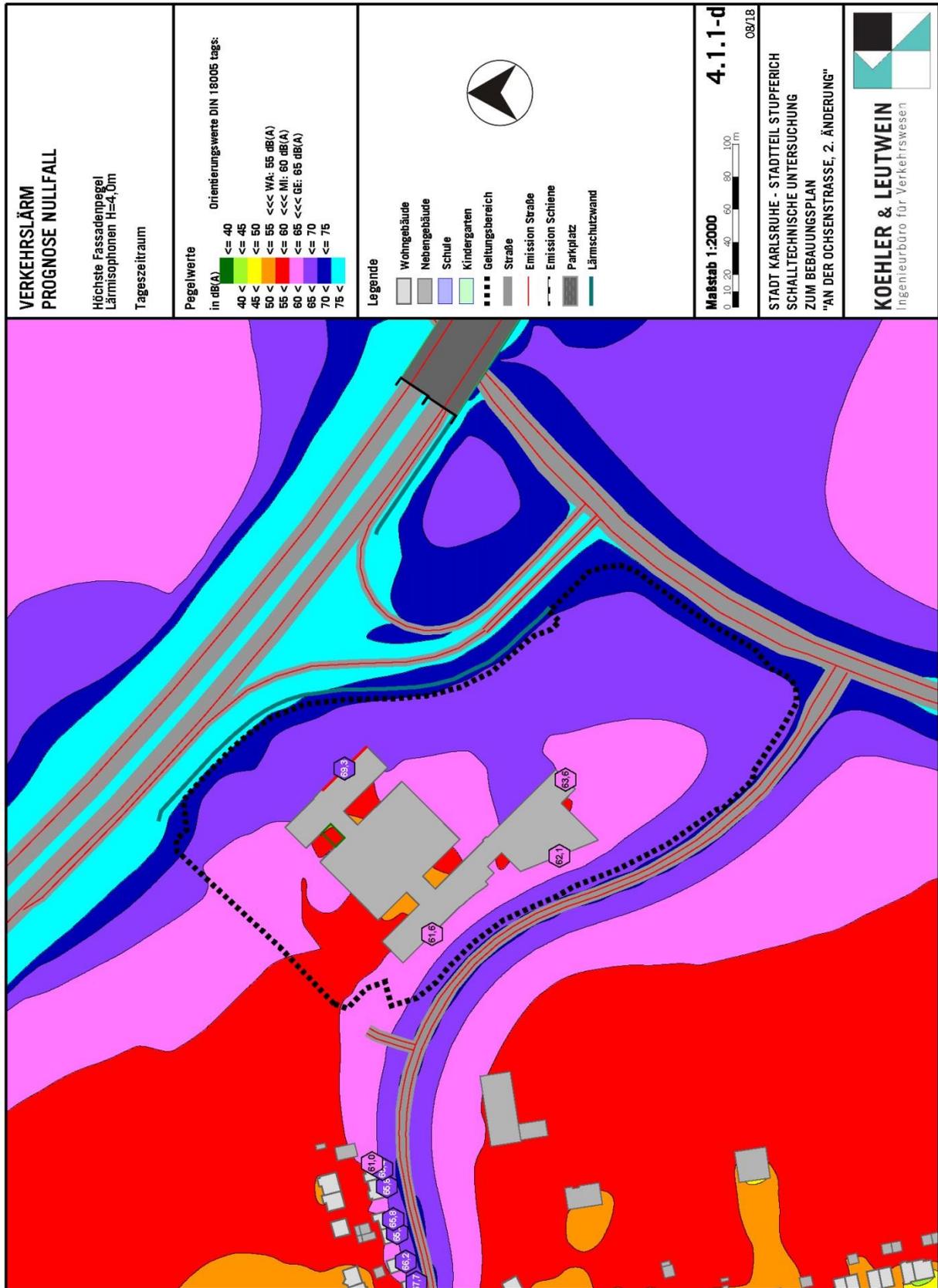
In nachfolgender **Anlage 5.2** des schalltechnischen Untersuchung Köhler-Leutwein sind die Immissionsorte, Flächen und Kontingente dargestellt.

Siehe hierzu die nachfolgenden Anlagen des schalltechnischen Gutachtens Köhler-Leutwein Nr. 5.1.1, 5.1.2 und die Festsetzung in Nr. 4.2.2.

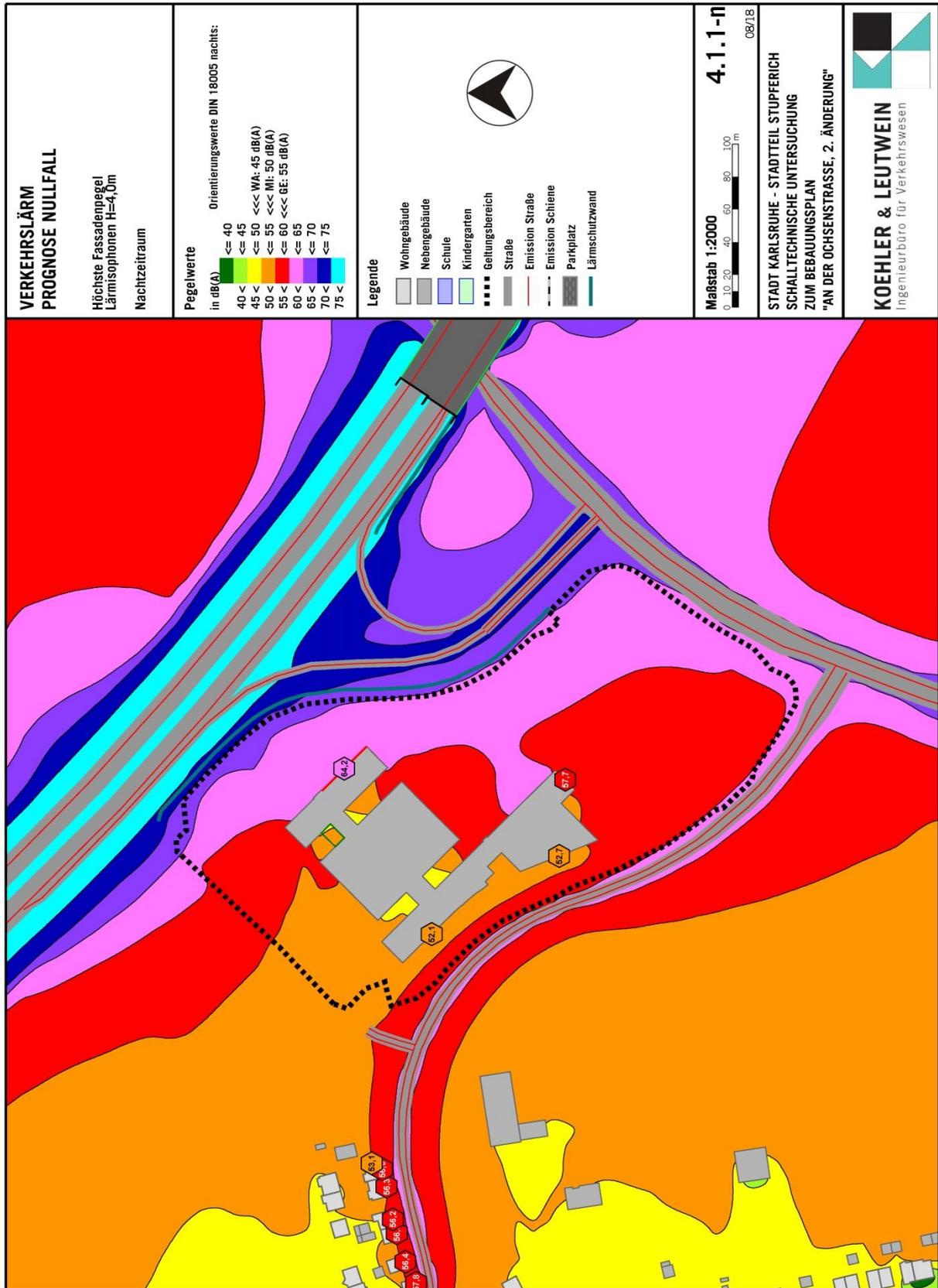
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Lammstraße 7, 76124 Karlsruhe, 1. OG, Zimmer D 116 eingesehen werden.



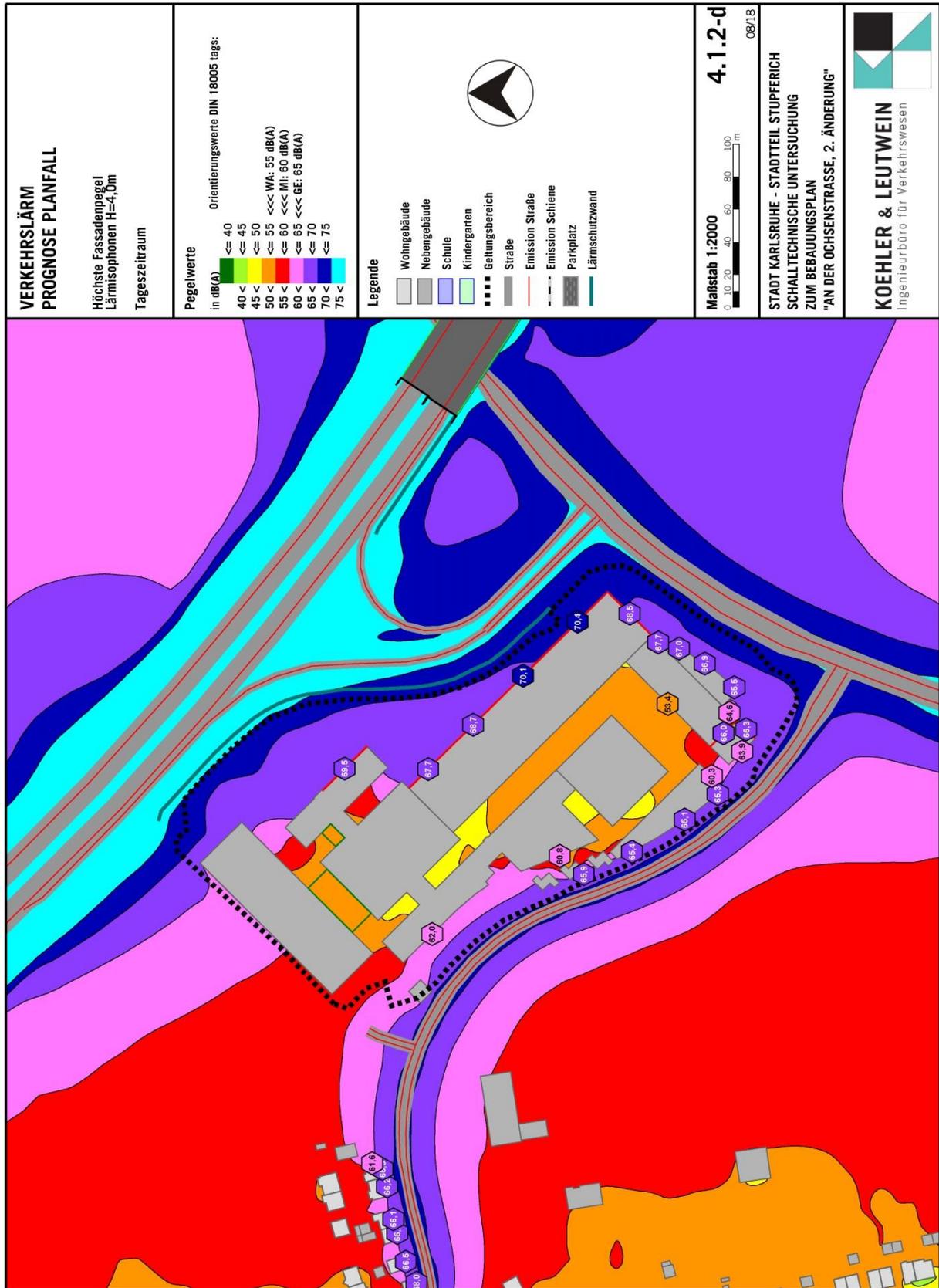
# Auszug Schalltechnische Untersuchung KOEHLER & LEUTWEIN



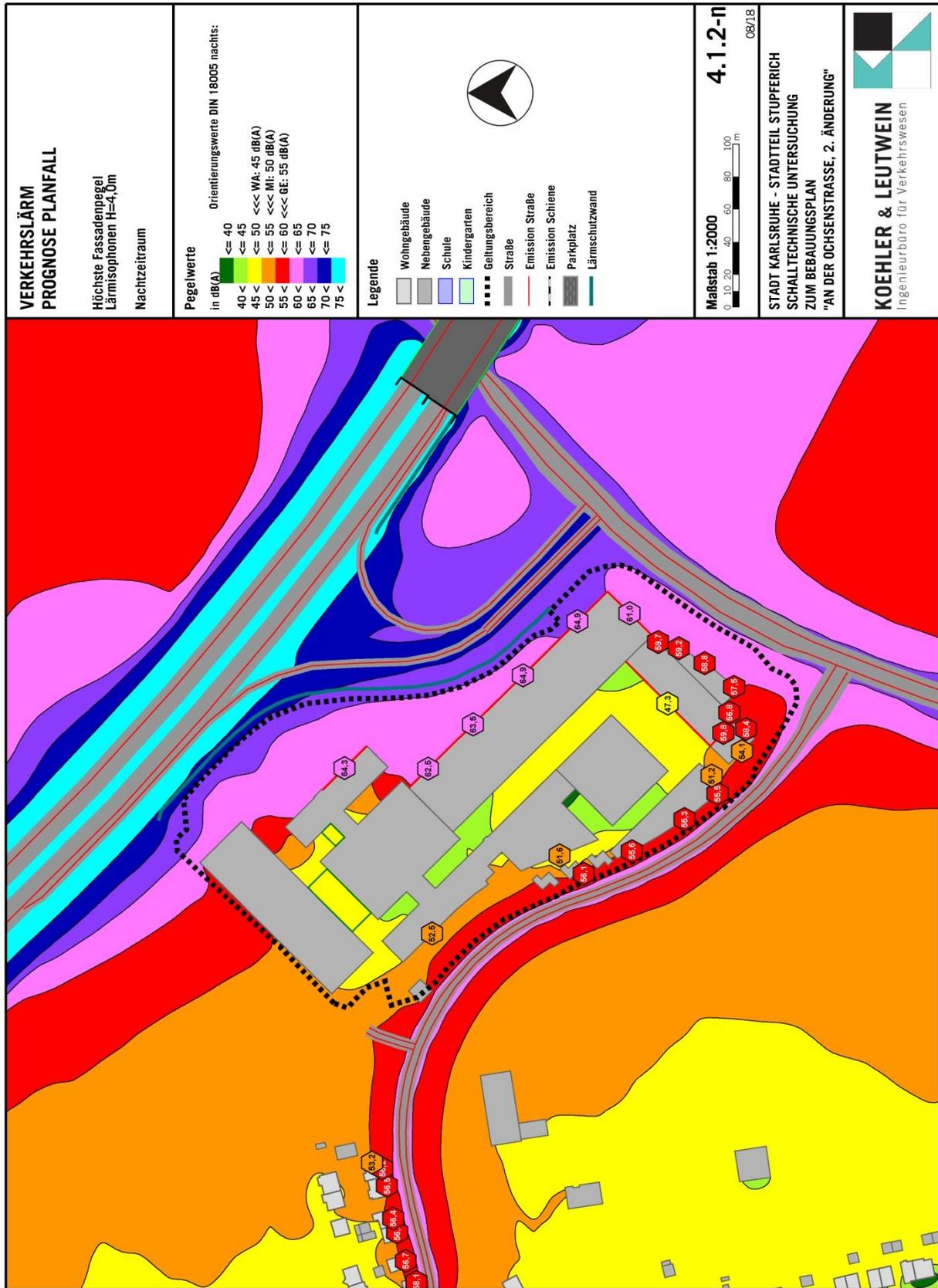
# Auszug Schalltechnische Untersuchung KOEHLER & LEUTWEIN



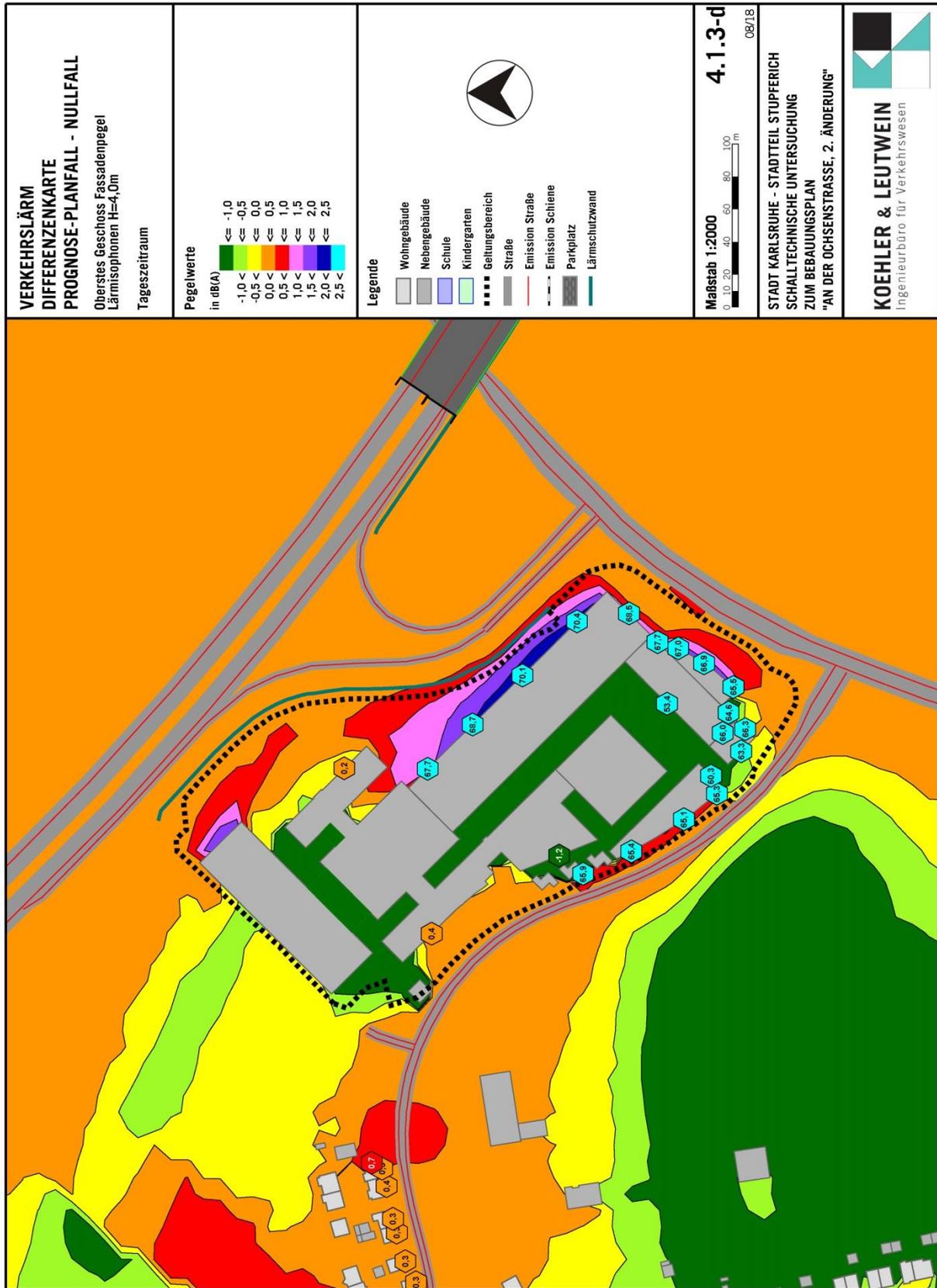
# Auszug Schalltechnische Untersuchung KOEHLER & LEUTWEIN



# Auszug Schalltechnische Untersuchung KOEHLER & LEUTWEIN



# Auszug Schalltechnische Untersuchung KOEHLER & LEUTWEIN



## Auszug Schalltechnische Untersuchung KOEHLER & LEUTWEIN

### Lärmkontingentierung nach DIN 45691

Kontingentierung für: Beurteilungspegel Tag

Immissionsort	IO1	IO2	IO3
Gesamtimmisionswert L(GI)	55,0	55,0	55,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)	55,0	55,0	55,0

Teilfläche	Größe [m <sup>2</sup> ]	L(EK)	Teilpegel		
			IO1	IO2	IO3
PI Fläche Konti Nordwest	12944,9	60	45,4	45,2	45,0
PI Fläche Konti Südost	21130,9	60	43,5	43,5	43,0
Immissionskontingent L(IK)			47,6	47,4	47,1
Unterschreitung			7,4	7,6	7,9

Kontingentierung für: Beurteilungspegel Nacht

Immissionsort	IO1	IO2	IO3
Gesamtimmisionswert L(GI)	40,0	40,0	40,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)	40,0	40,0	40,0

Teilfläche	Größe [m <sup>2</sup> ]	L(EK)	Teilpegel		
			IO1	IO2	IO3
PI Fläche Konti Nordwest	12944,9	45	30,4	30,2	30,0
PI Fläche Konti Südost	21130,9	48	31,5	31,5	31,0
Immissionskontingent L(IK)			34	33,9	33,5
Unterschreitung			6,0	6,1	6,5

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

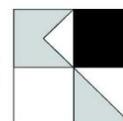
Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
PI Fläche Konti Nordwest	60	45
PI Fläche Konti Südost	60	48

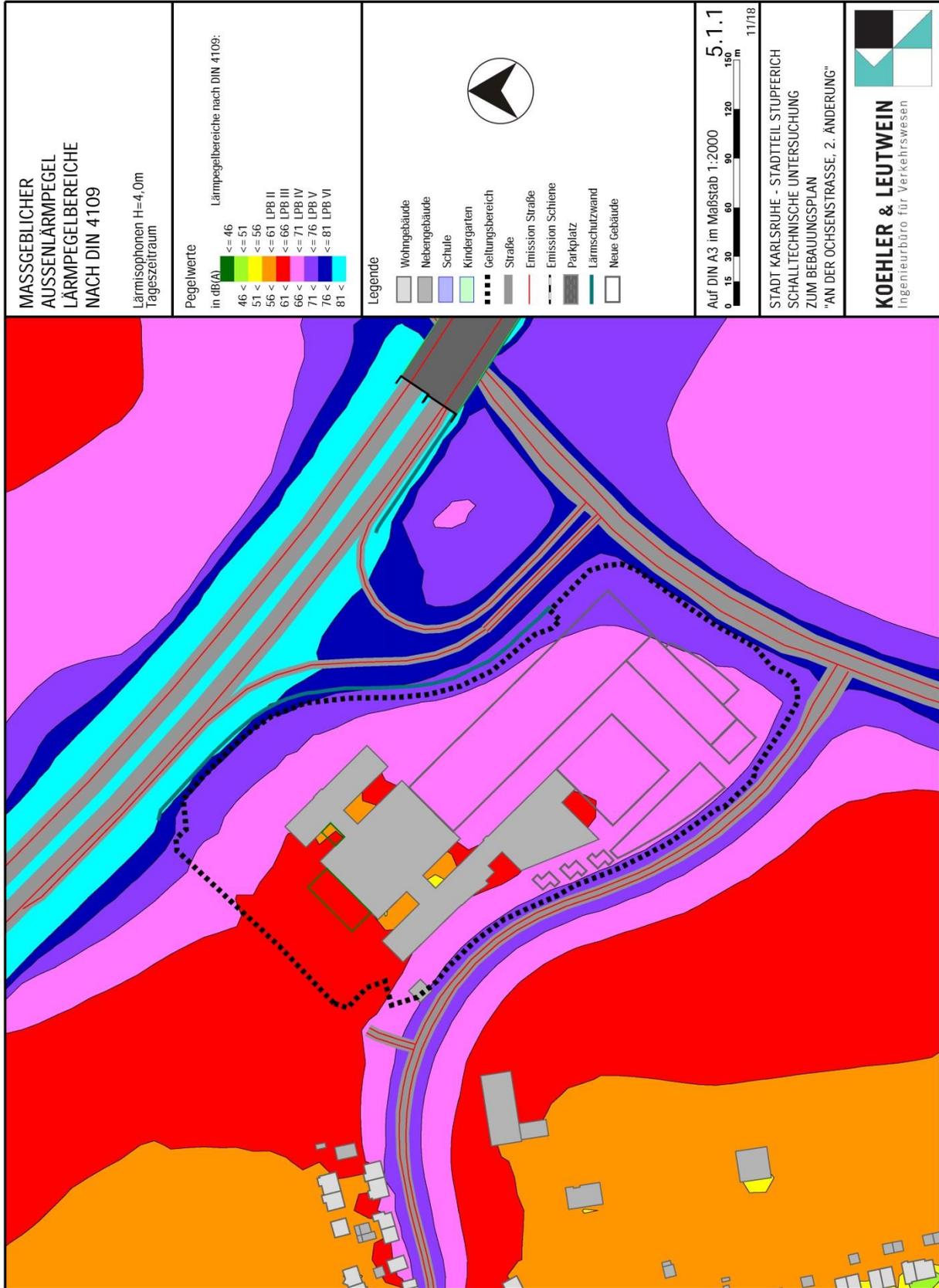
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

09/18  
4.2.2

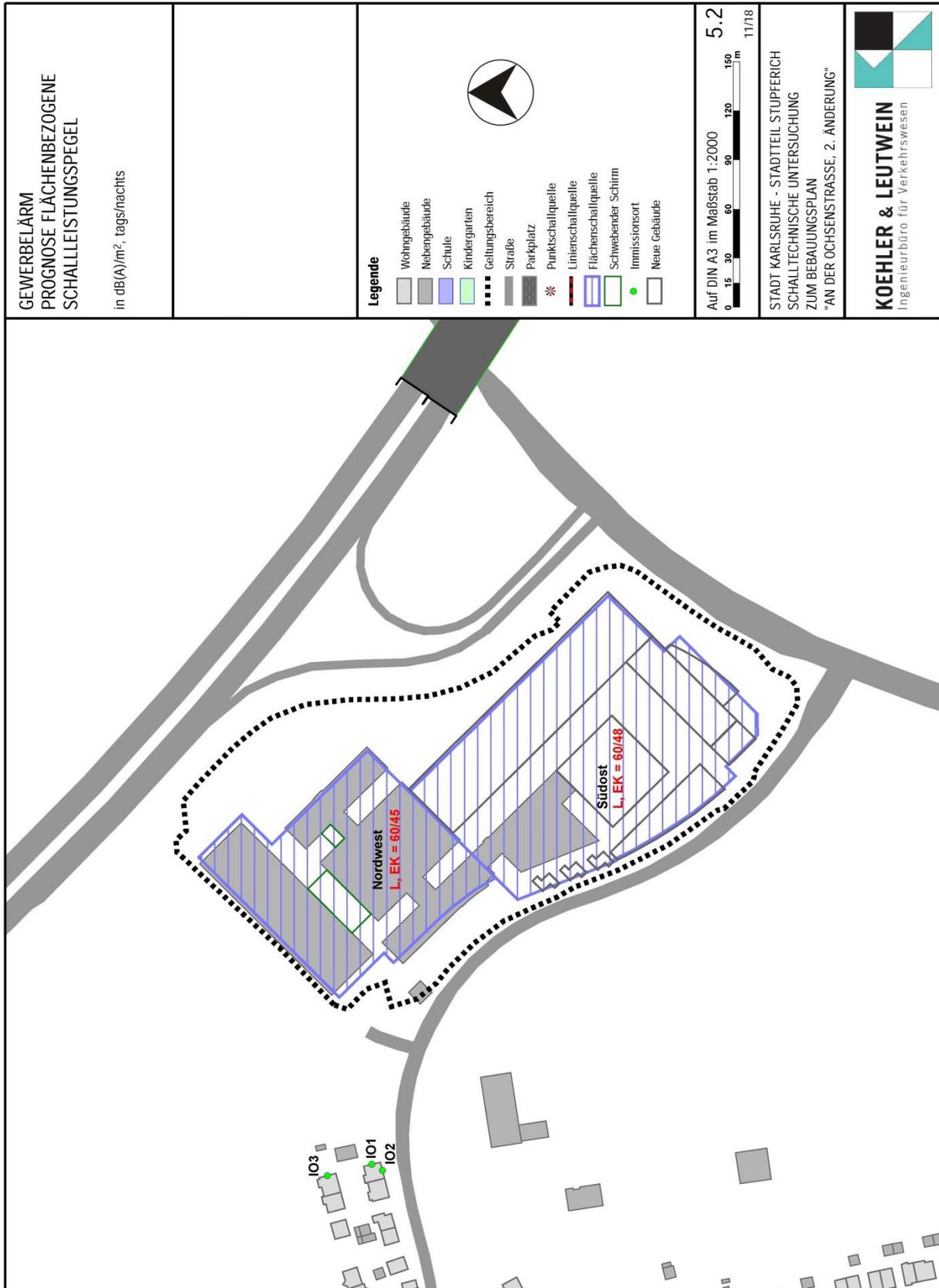
**KOEHLER & LEUTWEIN**  
Ingenieurbüro für Verkehrswesen



# Auszug Schalltechnische Untersuchung KOEHLER & LEUTWEIN



# Auszug Schalltechnische Untersuchung KOEHLER & LEUTWEIN



## 11. Schutz vor Lichtimmission

Um Störungen der Fledermäuse durch Lichtimmissionen zu vermindern (Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) sind entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

- **Reduzierung der Lichtemissionen** durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. nächtliche Abschaltung, Beleuchtung mit Bewegungsmeldern, vorhandene und neue Außenstrahler möglichst weit unten am Gebäude anbringen und Strahler senkrecht nach unten ausrichten, Nachtbaustelle vermeiden bzw. keine störende Beleuchtung der Baustelle.
- **Geeignete Beleuchtungskörper** für die Außenbeleuchtung sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED. Günstig sind Leuchten mit geringem Blauanteil im Licht entsprechend der Farbtemperatur von pc amber (ca. 1800) bzw. 2200 bis max. 3000 Kelvin (= warmweiß). Falls eine normgerechte Beleuchtung erforderlich ist, sollte bei Anwendung der DIN/EN13201 die niedrigste mögliche Beleuchtungsklasse gewählt werden und Reduzierungen in der Nacht erfolgen.
- Lampen sollen so gestaltet sein, dass das Licht nach unten strahlt und dass sie in-sektendicht schließen. Die Oberflächentemperatur darf max. 60 °C betragen.

## 12. Schutz vor Vogelschlag

Zur Verminderung des Vogelschlagrisikos (Tötungsverbots nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sind nachweislich wirksame bauliche Maßnahmen am Gebäude erforderlich. Diese sind nach dem jeweils aktuellen Stand von Wissenschaft und Technik durchzuführen (z. B. durch Verwendung von hoch wirksamen Markierungen).

DIN 18005 und FFL Teil 1 und Teil 2“ liegen beim Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe, Bereich Städtebau, Lammstraße 7, 1. OG., Zimmer D 116, 76133 Karlsruhe aus und können dort während der Dienststunden (08.30 Uhr – 15.30 Uhr) eingesehen werden (zu beziehen außerdem beim Beuth-Verlag, Berlin).

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer

##### Dachaufbauten

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 auch sie um das Maß ihrer Höhe 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.

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.

### 2. Werbeanlagen und Automaten

#### **Gewerbegebiet**

Werbeanlagen sind am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1,5 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 5 m<sup>2</sup>.

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

### 3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

#### 3.1 Vorgärten

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

Die Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

#### 3.2 Einfriedigungen

Betriebsnotwendige Einfriedigungen sind zulässig.

### **3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen**

Es gelten die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

### **3.4 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen. Falls dieser baulich hergestellt wird, muss er begrünt werden.

### **3.5 Tiefgaragen, Stellplätze**

Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.6 Feuerwehrwege, Grundstückszufahrten**

Außerhalb und Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind geeignete Zu- und Umfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zulässig. (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO, und LBO BW AVO VwV Feuerwehrflächen).

Die erforderlichen detaillierten Vorschriften und Festlegungen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bearbeitet und festgesetzt.

## **4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig

## **5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **6. Abstellplätze für Fahrräder**

Die erforderlichen Flächen für Fahrradabstellplätze werden im Parkhaus und den Tiefgaragen bereitgestellt.

## **7. 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 Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend dem Fachgutachten „Entwässerungskonzept Regenwasser“ Büro Weber-Ingenieure vom 20.08.2018

### **III. Sonstige Festsetzungen**

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

Der Bebauungsplan Nr. 716 „An der Ochsenstraße“, in Kraft getreten am 23.04.1999, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden

Karlsruhe, den 18. Oktober 2019  
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner