

# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ottostraße zwischen Wolfartsweierer Straße und Autobahn, 1. Änderung“, Karlsruhe – Durlach**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

**- Vorentwurf -**

## Inhaltsverzeichnis:

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Bauweise .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Stellplätze und Garagen .....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Nebenanlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung .....</b>	<b>4</b>
6.1	Erhalt und Anpflanzen von Grünflächen, Bäumen und Gehölzbeständen .....	4
6.2	Festlegungen zu Anpflanzungen .....	4
6.3	Dachbegrünung .....	6
6.4	Begrünung von Nebenanlagen .....	7
6.5	Fassadenbegrünung .....	7
6.6	Vorgärten .....	8
6.7	Begrünung der Tiefgaragen und Stellplätze .....	8
<b>7.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Schallschutz .....</b>	<b>9</b>
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>10</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	10
1.1	Dächer.....	10
1.2	Fassaden .....	10
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	10
3.	Unbebaute Flächen .....	11
3.1	Vorgärten .....	11
4.	Einfriedungen .....	11
5.	Abfallbehälterstandplätze.....	11
6.	Abgrabungen, Aufschüttungen .....	11
7.	Außenantennen .....	11
8.	Niederspannungsfreileitungen .....	11
9.	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**

##### **Gewerbegebiet (GE)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten mit Ausnahme von Spielhallen und Wettbüros
- Tankstellen

Nicht zulässig sind:

- Spielhallen und Wettbüros

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **Wandhöhe**

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs (Erschließungsstraße, Wohnweg) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand). Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch notwendige technische Dachaufbauten um maximal 2,5 m überschritten werden.

Bei der Ausbildung von Retentionsdächern dürfen die festgesetzten Wandhöhen um das Maß ihrer Retentionsschicht überschritten werden. Bei gestaffelten Baukörpern ist die Überschreitungsmöglichkeit einheitlich auf alle Gebäudeteile

anzuwenden, wenn Retentionsdächer auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche ausgebildet werden.

### **3. Bauweise**

#### Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

### **4. Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme von nichtüberdachten Radabstellflächen unzulässig.

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

#### **6.1 Erhalt und Anpflanzen von Grünflächen, Bäumen und Gehölzbeständen**

Bäume, die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot dargestellt sind, sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten fachgerecht (s. auch B. Hinweise Ziff. 5) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode (November bis März) ein Laubbaum in der festgesetzten Pflanzgüte zu pflanzen.

In den Schutzbereichen (Kronentraufe + 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig.

#### **6.2 Festlegungen zu Anpflanzungen**

##### **Bäume:**

Pro Gewerbegrundstück ist im Vorgartenbereich ein mittel- bis großkroniger schmal wachsender standortgerechter Laubbaum pro laufende 10 m zu pflanzen/nachzuweisen (s. auch B. Hinweise Ziffer 13). Dabei kann der jeweilige Standort variieren. Die ermittelte Anzahl der Bäume ist nachzuweisen. Sollte der Nachweis der zu pflanzenden Bäume aufgrund der Vorgaben aus dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein (Verpflichtung zur Überstellung von Parkplätzen mit PV), so ist die ermittelte Zahl der Bäume an anderer Stelle auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Auf den jeweiligen Grundstücken zu erhaltende Bäume sowie weitere Pflanzgebote für die jeweiligen Grundstücke werden auf die Zahl angerechnet.

Alle Pflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode (November bis März) durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

Alle Bäume sind mindestens in der Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen. Bei der Verwendung von Solitären gilt eine Mindestpflanzgröße von 200 - 250 cm Höhe.

Für Straßenbäume und Bäume auf befestigten Flächen sind offene Baumscheiben von mindestens 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 betragen.

Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn aus funktionalen und gestalterischen Gründen erforderlich. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist mit verdichtbarem Baums substrat fachgerecht (s. auch B. Hinweise Ziff. 5) zu verfüllen. Die Überbauung hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich geeignete technische Maßnahmen (z.B. Belüftungsröhre, Bewässerungssystem) vorzusehen, um den langfristigen Erhalt der Bäume zu gewährleisten. Durch Baumbügel oder Vergleichbares sind die Bäume, bei denen Gefahr besteht angefahren zu werden, zu schützen.

#### **Herkunft und Qualität des zu verwendenden Pflanzgutes:**

Für Gehölzanzpflanzungen und Wiesenansaat auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Dachbegrünungen auf privaten und öffentlichen Flächen ist zertifiziertes Pflanzgut aus dem Ursprungsgebiet 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ bei Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 4.2 „Oberrheingraben“ bei Gehölzen unter Berücksichtigung des Naturraums und des speziellen Standorts zu verwenden.

Bei Lieferengpässen für die Ursprungs- und Vorkommensgebiete sind die Pflanzlisten den Lieferangeboten anzupassen oder es ist auf vergleichbare Forstware auszuweichen.

Freiflächen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere naturnah zu gestalten.

#### **Nicht zu verwendende Pflanzenarten:**

Auf das Anpflanzen der nachfolgend aufgeführten Arten auf privaten wie öffentlichen Flächen ist zu verzichten. Im Rahmen der Grünpflege sind sie zu entfernen, wenn sie sich im Gebiet zufällig ansiedeln.

##### Wissenschaftlicher Name:

Acer negundo  
Ailanthus altissima  
Ambrosia artemisiifolia  
Ambrosia coronopifolia  
Amorpha fruticosa  
Buddleja davidii  
Bunias orientalis  
Crassula helmsii

##### Deutscher Name:

Eschen-Ahorn  
Götterbaum  
Beifußblättriges Traubenkraut  
Stauden-Ambrosie  
Bastardindigo  
Schmetterlingsstrauch  
Orientalisches Zuckerschötchen  
Nadelkraut

Echinops spaeerocephalus	Drüsige Kugeldistel
Elodea canadensis	Kanadische Wasserpest
Elodea nuttallii	Schmalblättrige Wasserpest
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Helianthus tuberosus	Topinambur
Heracleum mantegazzianum	Riesen-Bärenklau
Hydrocotyle ranunculoides	Großer Wassernabel
Impatiens glandulifera	Indisches Springkraut
Impatiens parviflora	Kleines Springkraut
Lupinus polyphyllus	Vielblättrige Lupine
Lycium barbarum	Gewöhnlicher Bockshorn
Lysichiton americanus	Gelbe Scheinkalla
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Pinus strobus	Weymouth-Kiefer
Populus canadensis	Kanadische Pappel
Prunus serotina	Später Traubenkirsche
Pseudotsuga menziesii	Gewöhnliche Douglasie
Quercus rubra	Rot-Eiche
Reynoutria japonica	Japanischer Staudenknöterich
Reynoutria sachalinensis	Sachalin-Staudenknöterich
Reynoutria x bohemica	Bastard-Staudenknöterich
Rhus hirta	Essigbaum
Robinia pseudoacacia	Robinie
Rosa rugose	Kartoffel-Rose
Rubus armeniacus	Armenische Brombeere
Senecio inaequidens	Schmalblättriges Greiskraut
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Solidago gigantea	Späte Goldrute
Symphoricarpos albus	Gewöhnliche Schneebeere
Vaccinium angustifolium x corymbo- sum	Amerikanische Kultur-Heidelbeere

Sowie alle in der aktuellen Unionsliste (gemäß VERORDNUNG (EU) Nr. 1143/2014 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 22. Oktober 2014 über die Prävention und das Management der Einbringung und Ausbreitung invasiver gebietsfremder Arten) geführten Pflanzenarten.

### 6.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung, auch die von Tiefgaragenzufahrten sind dauerhaft zu begrünen oder als begrünte Retentionsdächer auszugestalten.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Die Dachflächen im Bereich technischer Dachaufbauten und Oberlichter sind hiervon ausgenommen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 70 % nicht unterschreitet.

Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind mit der Dachbegrünung so zu kombinieren, dass die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (s. örtliche Bauvorschriften). 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.

Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft fachgerecht zu erhalten und zu pflegen.

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

<u>Wissenschaftlicher Name:</u>	<u>Deutscher Name:</u>
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

#### **6.4 Begrünung von Nebenanlagen**

Fahrradabstellanlagen, permanente Müllsammelanlagen sowie Lagerräume / -flächen sind vollständig mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (s. B. Hinweise Ziffer 13).

Die Dächer von Nebenanlagen, wie z.B. Müllabstellanlagen oder Fahrradabstellanlagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Die Einsaat erfolgt entsprechend der Regelung unter Ziffer 6.4.

#### **6.5 Fassadenbegrünung**

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> geschlossener Wandfläche, Parkhausfassaden, Stützmauern ab 1 m Höhe und Pergolen sind flächig mit

Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind bei geeigneter Wandausbildung Selbstklimmer möglich, ansonsten sind Kletterhilfen vorzusehen (s. B. Hinweise Ziffer 13). Alternativ ist vor die Fassade alle 10 m ein standorttypischer mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn stattdessen in die Fassade integrierte Photovoltaikmodule angebracht werden.

## **6.6 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.

Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen nach Ziffer 6.4 vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen.

## **6.7 Begrünung der Tiefgaragen und Stellplätze**

### Tiefgaragen:

Dachflächen von Tiefgaragen sind dauerhaft zu begrünen. Die Stärke des Begrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 70 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Das Niveau der Oberkante der Tiefgarage (einschließlich Substratstärke) muss auf dem Niveau des restlichen Grundstückes abschließen. Im Bereich von Baumstandorten ist die Substratstärke auf mindestens 1 m im Radius von mind. 3,50 m um den Stamm zu erhöhen.

### Parkpaletten:

Bei Parkpaletten ist die oberste Parkierungsebene überdacht mit einem flachen oder flachgeneigten Dach bis maximal 15 Grad oder mit einer vollflächig begrün-ten Pergola herzustellen. Das flache oder flachgeneigte Dach ist analog der Vorschriften zur Dachbegrünung unter Ziff. 6.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen.

### Offene Stellplätze:

Offene Stellplätze sind gleichmäßig mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist im Abstand von maximal vier Stellplätzen mindestens ein großkroniger, standortgerechter Baum zu pflanzen. Die empfehlende Pflanzliste (s. B. Hinweise Ziffer 13) ist zu beachten. Die Stellplätze sind durchlässig für Niederschlagswasser (z.B. als Rasenfugenpflaster oder als Schotterrasen) auszuführen, sofern das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg nicht ein Überstellen mit PV-Anlagen vorschreibt.

## **7. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

- Das Bebauungsplangebiet ist im nordwestlichen Bereich mit einem reptiliensicheren Zaun abzuzäunen.

- Vor Baubeginn ist das Gebiet auf möglicherweise vorkommende Mauereidechsen zu untersuchen.

## 8. Schallschutz

### Passiver Schallschutz - Schalldämmpegel

Die Anforderungen an die erforderlichen Schalldämmmaße werden auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel der Anlage 1 festgesetzt.

Für Büroräume im Gewerbegebiet ist bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel (vgl. Anlage 1) von maximal 81 dB(A) ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von  $R'_{w,res} \leq 46$  dB erforderlich.

Für Wohnungen beträgt das resultierende bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen  $R'_{w,res} \leq 51$  dB.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, soweit im Rahmen des Einzelnachweises zum Baugenehmigungsverfahren festgestellt wird, dass beispielsweise infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels durch Schallabschirmungen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schalldämmmaße zu stellen sind.

Für Schlafräume ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz unter Berücksichtigung einer erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind die Schlafräume an künftigen Bebauungsfassaden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  von 64 dB(A) mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel ( $> 20$  m<sup>3</sup>/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellen. Auf die Lüfter kann verzichtet werden, wenn entweder der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge o.ä.) im belüfteten Zustand vor dem Schlafräumfenster der Nacht-Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet, oder wenn Wohnungen so gestaltet werden, dass die Schlafräume von den lärmabgewandten Fassaden belüftet werden können.

Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig, wenn der Tages-Beurteilungspegel einen Wert von 65 dB(A) nicht überschreitet. An den straßenzugewandten Bebauungsfassaden sind Außenwohnbereiche von Wohnungen (z.B. Balkone) ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  von 67 dB(A) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten o.ä.) vor einwirkendem Verkehrslärm zu schützen.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer

Dachformen sind ausschließlich als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von maximal 15 Grad zulässig.

##### 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 sie um das Maß ihrer Höhe über Attika von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Siehe dazu auch die Hinweise, Ziffer 11.

Darüber hinaus sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten zulässig. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Sie sind räumlich zusammenzufassen und vollständig mit einer einheitlich gestalteten Umhausung zu umgeben.

#### 1.2 Fassaden

Gebäude sind mit einer einheitlichen Fassadenstruktur („Hülle“) zu versehen. Für Fassaden wird eine helle bis mittlere Tonigkeit (Helligkeit (L) = 90 und Bunttheit (C) = 05 gemäß RAL-Design-System) festgesetzt. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

Als Fassadenmaterial ist der Einsatz von blankem oder verzinktem Metall in Form von Gitterstabmatten, Streckmetallelementen o.ä. ausgeschlossen. Der Einsatz von Sichtbeton ist auf konstruktive Elemente wie Treppenkerne oder Decken zu beschränken und darf nicht als Fassadenmaterial großflächig eingesetzt werden. Stark blendende Materialien sind darüber hinaus ebenfalls unzulässig. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung unter Ziffer 6.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

### 2. Werbeanlagen und Automaten

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

- Einzelbuchstaben bis max. 1 m Höhe und Breite, die Gesamtlänge ist auf 8 Meter beschränkt
- 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.

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

### **3. Unbebaute Flächen**

#### **3.1 Vorgärten**

Die Benutzung von Vorgartenbereichen als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig. Das Pflastern oder das Abdecken mit Schotter-, Kies- und vergleichbaren Materialien ist nicht zulässig.

### **4. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als standortgerechte Hecken aus laubabwerfenden Gehölzen bis max. 2 m Höhe zulässig. In die Hecken kann ein bis zu 2 m hoher Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun eingezogen werden.

Einfriedungen im Bereich der 5 m breiten Vorgartenzone zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind ausgeschlossen.

### **5. Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind bei Neubauten in die Gebäude zu integrieren. Abfallbehälterstandplätze, die von den öffentlichen Bereichen aus einsehbar sind, sind entweder mit einem begrünten Sichtschutz zu versehen oder durch andere bauliche Maßnahmen verdeckt auszubilden (s. planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 6.4). Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

### **6. Abgrabungen, Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich zur Herstellung von barrierefreien Gebäudezugängen und Retentionsflächen sowie für die Überdeckung von Tiefgaragen zulässig.

### **7. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

### **8. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **9. 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 Bewässerung). 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 notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

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

Der Bebauungsplan Nr. 549 „Gewerbegebiet Ottostraße zwischen Wolfartsweierer Straße und Autobahn“ in Kraft getreten am 31. August 1978, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 15. Februar 2022  
Stadtplanungsamt



Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann-Woessner

**Auftraggeber:**

Stadt Karlsruhe  
Stabsstelle Umweltschutz  
Markgrafenstraße 14  
76131 Karlsruhe

**Projekt:**

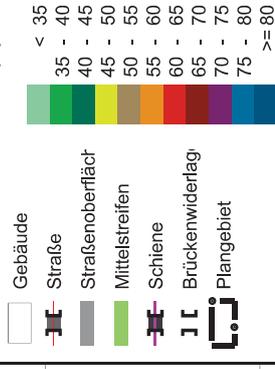
Schalltechnische Untersuchungen zum  
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ottostraße  
zwischen Wolfartsweierer Straße und  
Autobahn, 1. Änderung" in Karlsruhe

Prognose-Planfall (2030)

Darstellung der maßgeblichen  
Außenlärmpegel  $L_{a}$  nach DIN 4109  
in 10 m Höhe ü. Gelände

Kartengrundlage:  
digitale Katasterdaten im UTM-System,  
übergeben durch die Stadt Karlsruhe

**Legende:**



Maßstab 1:2500

