



Stadt Karlsruhe

# Bebauungsplan

Baublock Lerchen-, Sonnen-, Hardt- und Rheinstraße (ehem. Seldeneck'sche Brauerei)



Begründung, Festsetzungen,  
Hinweise  
Fassung 3.4.1992



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2  
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 15.05.1985.

Billigung des Entwurfs durch den  
Gemeinderat und Auslegungsbeschluß  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73  
Abs. 6 LBO

am 22.10.1991.

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-  
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73  
Abs. 6 LBO

vom 18.11.1991 bis 20.12.1991.

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 25.08.1992.

AZ 22 - 2511.3 - 11/192

Regierungspräsidium Karlsruhe

Nicht beanstandet

(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, 14.12. 1992

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung  
beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 31.08.1992

Professor Dr. Seiler  
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB,  
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-  
machung

am 15.01.1993

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten  
(§ 12 Satz 2 BauGB)

ab 15.01.1993

## Bebauungsplan "Baublock Lerchen-, Sonnen-, Hardt- und Rheinstraße (ehemals Seldenecksche Brauerei)"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

### 1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Das Gelände der ehemaligen Seldeneckschen Brauerei stellt mit seiner Lage im historischen Kern von Mühlburg einen vorzüglichen Standort für zentrale kulturelle Einrichtungen des Nebenzentrums dar.

Gründe für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind:

- Städtebauliche Neuordnung des Baublocks Lerchen-, Sonnen-, Hardt- und Rheinstraße im Sinne der Ausweisung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, der den Block mit der Nutzungsart "Besonderes Wohngebiet (WB)" ausstattet, unter Berücksichtigung der o.g. Kultureinrichtungen in den Gebäuden der ehemaligen Seldeneckschen Brauerei.
- Städtebauliche Sicherung der denkmalgeschützten Bauwerke und kontrollierte Umwandlung der Gewerbebrache in hochwertige Nutzung.
- Auslagerung von störenden Gewerbebetrieben im Vollzug der Nutzungsausweisung WB des Flächennutzungsplans.
- Verbesserung der Wohnqualität
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, um die vorhandene Wohnnutzung an der Lerchenstraße gegenüber der geplanten und vorhandenen Kultureinrichtung abzuschirmen und um Fußwegeverbindungen zwischen den bestehenden öffentlichen Grünflächen Lindenplatz, Mühlburger Friedhof und Sonnenstraße einerseits und den zukünftigen Kultureinrichtungen andererseits zu gewährleisten.
- Herstellung von Parkierungsflächen zur Versorgung der Kultureinrichtungen und zur Verbesserung der Parkierungssituation.
- Neuordnung der angrenzenden Straßenräume (z.B. Fabrikstraße).

### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, der auch das Gebiet der Stadt Karlsruhe umfaßt, entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

Das B-Zentrum Mühlburg weist einen großen Bedarf an zentralen kulturellen Nutzungen auf. Vorhandene kulturelle Nutzungen, wie z.B. die Filiale der Stadtbücherei, liegen dezentral bzw. verkehrstechnisch ungünstig im Stadtteilgrundriß. Es wird deshalb eine verstärkte Ansiedlung zusätzlicher mit der Wohnnutzung harmonisierender Kultureinrichtungen erforderlich, die die gewünschte Konzentration kultureller Nutzungen im historischen Stadtteilmittelpunkt bewirken soll.

### 3. Bestandsaufnahme

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,8 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Grünzug Sonnenstraße/Hildapromenade,
- im Osten durch die Hardtstraße, dann durch das gewerblich genutzte Gelände der südwestdeutschen Edelbranntweinstelle sowie durch die Bebauung östlich der Fabrikstraße,
- im Süden durch die Grundstücke westlich der Fabrikstraße und durch die Grundstücke entlang der Rheinstraße,
- im Westen durch die Lerchenstraße.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des im Sinne § 30 Abs. 2 BauGB "einfachen Bebauungsplans" Nutzungsartfestsetzung der Stadt Karlsruhe, rechtsverbindlich seit 22.02.1985 und ist dort als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im übrigen richtete sich bislang die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Nach Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan diese baurechtlichen Vorgaben.

#### 3.2 Naturräumliche und ökologische Situation

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse. Die anstehenden Böden haben sich aus kiesigem und sandigem Ausgangsmaterial entwickelt. Die potentielle natürliche Vegetation bilden Buchen-Eichen-Wälder.

#### 3.3 Historische Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der historischen Stadtanlage von Mühlburg (Gründung im Jahre 1670) und ist von Anbeginn eine zur Bebauung vorgesehene Fläche auf dem Hochgestade. Das Areal umfaßte zunächst den Wirtschaftshof mit Krappfabrik und Biersiederei des Seldeneckschen Gutes sowie Wohnhäuser des Gutsherren und der Arbeiter. Durch seine Lage an der Straße zur nördlichen Hardt und an der ehemaligen Pfalzbahn (heute Grünzug Sonnenstraße/Hildapromenade) war es prädestiniert für gewerbliche Nutzungen, die bis heute vorherrschen.

### 3.4 Baubestand im Planungsgebiet

Im wesentlichen wird die Innenfläche des Blockes ausgefüllt von den denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Seldeneckschen Brauerei, die in ihrer heutigen Gestalt überwiegend Ende des vergangenen Jahrhunderts entstanden.

Außerdem bestehen auf dem Grundstück Flst.Nr. 5082/5 die Lagerhalle einer Speditionsfirma und auf den Grundstücken Flst.Nr. 5085, 5085/12 und 5082/7 Betriebsgebäude mit Wohnnutzung aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg.

Entlang der Lerchenstraße sind Ende der 60er Jahre 4-, 5- und 6-geschossige Wohngebäude in geschlossener Blockrandbebauung entstanden. Die Wohnbebauung Ecke Lerchen-/Sonnenstraße (Flst. Nr. 5082/8) sowie die ebenfalls 4-geschossige Bebauung an der Sonnenstraße (Flst.Nr. 5085/9) stammt aus jüngster Zeit. An der Hardtstraße befindet sich eine 3-geschossige Wohnbebauung aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg.

### 3.5 Bestehende Nutzungen und Nutzungskonflikte

Zwischen der Wohnbebauung am Blockrand und den kulturellen Nutzungen im Zentrum des Blockbereiches kann es zu Nutzungskonflikten (Lärmbelästigung durch die Einrichtungen selbst sowie durch deren Besucher) kommen. Durch die innere Organisation der kulturellen Einrichtungen selbst, durch die Anordnung der Besucherstellplätze am Rande des Plangebietes und durch abschirmende Bepflanzung soll dieser Konflikt behoben werden. Auf die Ziffern 4.1, 4.4 und 4.6 der Begründung wird verwiesen.

### 3.6 Umweltbelastung

Nach der Verdachtsflächenkartierung des Umweltamtes (Stand 01.06.1988) befindet sich innerhalb des Plangebietes der Altstandort Nr. 61. Dieser diente von 1769 bis 1920 einer Brauerei (Bierherstellung) und ab Mitte der 20er Jahre einer Konservenfabrik. Ein Schadstoffeintrag konnte auf dem Gelände nicht festgestellt werden, weshalb auch kein Sanierungsbedarf besteht.

Allerdings sind die gewerblichen Nachfolgenutzungen (ehemalige Tankstelle, Kfz-Betriebe, Spedition) bei ihrer erwarteten Stilllegung bzw. Verlagerung im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans auf mögliche Bodenverunreinigungen zu überprüfen.

### 3.7 Grundbesitz

Bis auf die Grundstücke Flst.Nr. 5066, 5085/1 (öffentliche Verkehrsfläche) und 5085 (Gelände im Eigentum der Stadt) gehören die Flächen im Planungsgebiet privaten Personen bzw. sind Firmeneigentum.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Nutzungen

Die Eigenart des vorherrschenden Nutzungsgemisches von Wohnen und Gewerbe soll in diesem Sinne erhalten und durch die Ausweisung "Besonderes Wohngebiet (WB)" gesichert werden.

Der Planbereich ist wie folgt gegliedert:

#### Wohnnutzung im WB 1

Auf den heutigen gewerblichen Flächen (teilweise Gewerbebetrieben) an Sonnen- und Lerchenstraße sind Wohnnutzungen im Geschosßbau vorgesehen, die sich entlang der geplanten Parkierungsflächen auch in die Tiefe der Grundstücke entwickeln.

#### Mischnutzung im WB 2

Im Bereich Sonnen-/Hardtstraße und westlich der Fabrikstraße sind gleichermaßen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen möglich. Wünschenswert ist dabei eine Durchmischung in der Art, daß sich gewerbliche Nutzungen in der Erdgeschoßzone und Wohnnutzung in den oberen Geschossen entwickeln. Bei Bedarf ist die Unterbringung eines Kindergartens möglich.

#### Kulturzentrum Mühlburg im WB 3

Im Kern des Planungsbereiches, vor allem in den Gebäuden der ehemaligen Seldeneckschen Brauerei sollen neben ergänzenden gewerblichen Nutzungen kulturelle Einrichtungen festgeschrieben werden.

Das Nutzungskonzept für den nördlich gelegenen Bau I weist im einzelnen folgende städtische Einrichtungen auf (Erdgeschoß und Obergeschosse):

Allgemein nutzbarer, großer Saal (Volkshochschule, Vereine)/Stadtbücherei Mühlburg/Sozialer Dienst und Treff/Ausstellungsfläche/Haus der Heimat und Museum sowie weiterer Unterrichtsraum für die Volkshochschule und Vereinsräume.

Dabei werden die publikums- und lärmintensiveren Nutzungen dem östlich vorgelagerten Eingangplatz zugeordnet, während die "stilleren" Einrichtungen wie Bücherei, Museum und Sozialer Dienst im Westteil des Baues I unterzubringen sind, der der Wohnbebauung Lerchenstraße gegenüberliegt.

Im Bau II und III sind ergänzende Nutzungen gewünscht, wie z.B. Kunsthandwerk, Galerien u.a. Hier ist auch die Unterbringung eines Kindergartens möglich.

### 4.2 Gestaltung

Die Baustruktur des Baublockes wird von außen geprägt durch ein- bis dreigeschossige meist geschlossene Randbebauung mit Steildach im Bereich der Hardt-, Rhein- und Fabrikstraße sowie vier- bis sechsgeschossige Randbebauung mit vor allem Flachdachausbildung im Bereich der Lerchenstraße. In der Gebäudegestalt mit Sockel, Sockelgeschoß und Obergeschossen sollen in Lerchen- und Sonnenstraße die Baulücken geschlossen bzw. die Randbebauung in die Tiefe des Innenraums gezogen werden.

Den Innenraum prägen die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Brauerei, die zwei- bis viergeschossig im Baustil des Eklektizismus der Jahrhundertwende einen gemeinsamen Platzraum ausformen. Die Gebäude sollen restauriert und von störenden späteren Anbauten befreit werden.

#### 4.3 Erschließung

##### 4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist über einen noch herzustellenen fußläufigen Durchgang zur Lerchenstraße und von dort über die Rheinstraße mit der Straßenbahnhaltestelle Lameyplatz für den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Entfernung zwischen Kulturzentrum (Bau I) und Haltestelle ca. 200 m Luftlinie.

##### 4.3.2 Individualverkehr

Innerhalb des Planungsbereiches ist der Umbau der Fabrikstraße in einen verkehrsberuhigten Bereich mit Parkierung und Baumpflanzungen vorgesehen. Am Rande des Planungsbereiches sind der Rück- und Umbau der Sonnenstraße sowie der ergänzende Ausbau auf der Westseite der Hardtstraße zu nennen.

##### 4.3.3 Ruhender Verkehr

Für die vorhandenen und geplanten Einrichtungen im Kulturzentrum werden zwei Parkieranlagen zu ebener Erde mit insgesamt ca. 76 Stellplätzen angeboten: sie sind von der Sonnenstraße und von der Lerchenstraße (gegenüber dem Friedhofseingang) aus dem öffentlichen Straßenraum direkt zugeordnet. Ergänzende Zufahrten von der Hardt- bzw. von der Rhein- über die Fabrikstraße sind möglich. Zugänge vom Kulturzentrum erschließen die öffentlichen Parkplätze fußläufig.

Der Stellplatznachweis für die privaten Nutzungen auf dem Brauereigelände ist an der Ostseite der Bauten vorgesehen, so daß Störungen für die Wohnbebauung an der Lerchenstraße weitgehend auszuschließen sind.

Die Parkierung für die Wohnnutzungen ist auf den privaten Grundstücken in Tiefgaragen unter den zu begrünenden Innenhöfen nachzuweisen.

##### 4.3.4 Fußwege, Radwege

Das zukünftige Kulturzentrum wird an die übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindungen im Stadtteil Mühlburg mit der Hauptnetz-Achse Sonnenstraße/Hildapromenade und der Ergänzungsnetz-Achse Hardtstraße angebunden.

Des Weiteren sind fußläufige Wegeverbindungen durch den Blockinnenraum von der Sonnen- in die Rheinstraße vorgesehen in Ost-West-Richtung vom Lindenplatz zum Friedhofseingang in der Lerchenstraße und in Nord-Süd-Richtung von der Sonnen- in die Rheinstraße.

#### 4.4 Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist die Schaffung einer durchgrünter Fußwegachse zum Kulturzentrum und ihre evtl. Fortsetzung zum Lindenplatz. Ein weiteres Ziel ist die intensive Durchgrünung der bestehenden und geplanten Blockinnenhöfe. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Fußwegachse zum Kulturzentrum mit beidseitiger Alleepflanzung.
- Mittelfristig Anbindung der Achse an den Lindenplatz durch teilweise Öffnung des Gartens der ehemaligen Seideneckschen Brauerei.
- Entkernung und Begrünung der Blockinnenhöfe. Begrünung der neu entstehenden Innenhöfe und Tiefgaragen. Fassadenbegrünung.
- Erhalt der Pappelreihe auf der Rückseite des Grundstückes Flst.Nr. 5082/6 (Lerchenstraße 14-24). Abschirmung der Wohnbebauung durch zusätzliche Strauch- und Baumpflanzungen.
- Fußläufige Wegeverbindung durch den Block in östlicher Verlängerung des Hauptzugangs zum Mühlburger Friedhof und Anbindung an die Fabrikstraße. Die Begrünung muß sich hier auf das Anpflanzen von Bäumen beschränken.
- Zur Realisierung des Planungskonzeptes müssen 13 durch die Baumschutzverordnung geschützte Bäume aufgegeben werden. Angesichts der vorgesehenen Verbesserung der räumlichen Blockstruktur und der zahlreichen neu ausgewiesenen Baumstandorte ist der Eingriff jedoch vertretbar.
- In den an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen (Lerchen-, Sonnen- und Hardtstraße) sind weitere Baumstandorte mit mittelkronigen, einheimischen Laubbäumen vorgesehen, soweit keine übergeordneten Versorgungsleitungen betroffen sind.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz (Gas, Wasser und Fernwärme) in den angrenzenden Straßen gesichert.

Das Planungsgebiet wird im Mischsystem entwässert.

Der bisher in diesem Gebiet gemessene maximale Grundwasserstand liegt auf rund 108,0 m ü.NN.

#### 4.6 Immissionsschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im stark verdichteten Zentrum von Mühlburg in der Nähe der Industrieflächen des Rheinhafens. Durch Ausweisung umweltfreundlicher Energien in Form von Gas- oder Fernheizung und dem Verbot mit festen und flüssigen Brennstoffen zu heizen wird die Reduzierung von Schadstoffemissionen berücksichtigt.

Durch die direkte Anordnung der Parkierungsflächen an die äußeren Erschließungsstraßen (Sonnen- und Lerchenstraße) sowie durch die abschirmende Neubebauung entlang dieser Parkierungsflächen wird versucht, auftretende Störungen durch Besucher der

Kultureinrichtungen gering zu halten. Die Organisation der Neubebauung wird diesen Erfordernissen Rechnung tragen.

Abschirmende Grünpflanzungen zwischen dem Kulturzentrum und der Wohnbebauung Lerchenstraße sowie Ausbildung einer begrünten Einfassungsmauer zwischen der öffentlichen Parkierung Lerchenstraße und der vorgenannten Wohnbebauung sollen mögliche Lärmemissionen mindern.

Die allgemeine Verbesserung der Umweltsituation durch Umwandlung von Gewerbeflächen in höherwertige Flächen (Kultur- und Wohnnutzung) mit begrünten Blockinnenräumen und öffentlichen Grünflächen wird angestrebt.

Eine Verbesserung des städtischen Kleinklimas durch die nach Ziffer 4.4 der Begründung vorgesehenen Baumpflanzungen ist zu erwarten.

## 5. Statistik

### 5.1 Flächenbilanz

Besonderes Wohngebiet 1	0,88 ha	31,4 %
Besonderes Wohngebiet 2	0,72 ha	25,7 %
Besonderes Wohngebiet 3	0,88 ha	31,4 %
Öffentliche Grünflächen		
- Grünanlagen	0,10 ha	3,6 %
Verkehrsflächen	0,22 ha	7,9 %
	<hr/>	
	2,80 ha	100,0 %

### 5.2 Geplante Wohnbebauung

Ca. 55 - 60 WE (bei ca. 80 qm/WE BGF).

## 6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren könnte für die Verwirklichung der Bebauung erforderlich werden.

## 7. Sozialplan

Da sich die beabsichtigten Maßnahmen nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken, ist für diesen Bebauungsplan kein Sozialplan (§ 180 BauG) erforderlich.

8. Kosten

8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Grunderwerb	ca.	132.000 DM
Freilegung und Erdbewegung Bereich Sonnen-, Hardt- und Lerchenstraße einschl. Gebäude- abbruch	ca.	470.000 DM
Verkehrsberuhigte Zone	ca.	89.000 DM
Entwässerung	ca.	25.000 DM
Einzelbäume	ca.	22.000 DM
Beleuchtung	ca.	6.000 DM
<hr/> Gesamtkosten	ca.	744.000 DM
90 % Rückersatz	ca.	670.000 DM
10 % Stadtanteil	ca.	74.000 DM

8.2 Umbau Fabrikstraße Kosten zu Lasten der Stadt

Freilegung und Erdbewegung	ca.	36.000 DM
Verkehrsberuhigte Zone	ca.	115.000 DM
Entwässerung der Fahrbahn	ca.	25.000 DM
Einzelbäume	ca.	33.000 DM
Beleuchtung	ca.	6.000 DM
<hr/>		
	ca.	215.000 DM

8.3 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Verlegung von Gas- und Wasserleitungen	ca.	355.000 DM
60 % Kostenbeteiligung der Anschlußnehmer	ca.	213.000 DM
<hr/> Städtischer Anteil		142.000 DM
Neuer Mischwasserkanal	ca.	200.000 DM
Grunderwerb Grünanlage	ca.	328.000 DM
Grünanlage	ca.	83.000 DM
<hr/>		
	ca.	753.000 DM

8.4 Städtische Kosten insgesamt

Kosten nach Ziffer 8.1	ca.	74.000 DM
Kosten nach Ziffer 8.2	ca.	215.000 DM
Kosten nach Ziffer 8.3	ca.	753.000 DM
<hr/> Gesamtkosten	ca.	1.042.000 DM

9. Finanzierung

Die Kosten müssen in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellt werden.

## Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), gültig ab 01.07.1987 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127), gültig ab 27.01.1990.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 **Besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO**

Das Besondere Wohngebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Es wird wie folgt gegliedert:

1.1.1.1 **Besonderes Wohngebiet 1 (WB 1)**

Zulässig sind:  
- Wohngebäude

Alle übrigen in § 4 a Abs. 2 Ziffer 2-5 und Absatz 3 genannten Betriebe und Anlagen sind ausgeschlossen.

1.1.1.2 **Besonderes Wohngebiet 2 (WB 2)**

Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige Gewerbebetriebe  
- Geschäfts- und Bürogebäude  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Alle übrigen in § 4 a Abs. 2 und 3 genannten Betriebe und Anlagen sind ausgeschlossen.

1.1.1.3 **Besonderes Wohngebiet 3 (WB 3)**

Zulässig sind:  
- Läden, Schankwirtschaften  
- sonstige Gewerbebetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Alle übrigen in § 4 a Abs. 2 und 3 genannten Betriebe und Anlagen sind ausgeschlossen.

1.1.2 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze, Grundstückszufahrt

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den für sie festgelegten Flächen hergestellt werden. Je Baugrundstück ist nur eine Zu- bzw. Ausfahrt zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch auf den nichtüberbaubaren Flächen.

1.1.4 Garagenflächen in Vollgeschossen

Die Garagenflächen in Vollgeschossen und in Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der Geschosßflächen unberücksichtigt.

1.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

1.2.1 Auf den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind einheimische, großkronige Laubbaumarten zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Bei Realisierung der Tiefgaragen in den bestehenden Baugebieten ist für jeden zu entfernenden Baum mindestens ein entsprechender Ersatzbaum zu pflanzen.

1.3 Brennstoffe

Das Heizen mit festen und flüssigen Brennstoffen ist nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI. S. 770 ber. GBI. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBL. S. 51), 22.02.1988 (GBI. S. 54), 08.01.1990 (GBI. S. 1), 17.12.1990 (GBI. S. 426).

2.1 Gestaltungsvorschriften

2.1.1 Wandhöhe

Für die Gebäude sind die im zeichnerischen Teil aufgeführten Wandhöhen zwingend einzuhalten. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen Gehweghinterkante und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand gemessen in der Gebäudemitte.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Einzelgaupen zulässig, die insgesamt max. ein Drittel der Trauflänge einnehmen dürfen. Folgende Maße sind einzuhalten:

- Höhe der Gaupen im Lichten maximal 1,30 m, Breite maximal 1,30 m. Abstand von Gaupe zu Gaupe mindestens 1,0 m. Abstand der Gaupen von den Giebeln mind. 1,25 m.

Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachfläche einnehmen. Dachgaupen und Dacheinschnitte dürfen nicht gleichzeitig auf einer gemeinsamen Dachfläche errichtet werden.

#### 2.1.3 Dacheindeckung

Die geneigten Dächer sind mit Ziegeln zu decken.

#### 2.1.4 Dachvorsprung

Der Dachvorsprung muß mindestens 0,40 m betragen.

#### 2.1.5 Fassadengestaltung

Die sichtbaren Wandflächen der Gebäude sind zu verputzen.

#### 2.2 Nicht überbaute Flächen, Einfriedigungen, Abfallbehälterstandplätze

##### 2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen dem öffentlichen Gehweg und der Baulinie/Baugrenze liegen. Sie sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche ist nur im WB 3 zulässig.

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

##### 2.2.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedigungen in Form von Hecken, be-rankten bzw. bewachsenen Holz-, Gitter- und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

##### 2.2.3 Abfallbehälterstandplätze

Die Abfallbehälterstandplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen.

##### 2.2.4 Feuerwege

Die Feuerwege sind, sofern sie nicht für die innere Er-schließung erforderlich sind, mit Rasengittersteinen zu be-festigen und mit Rasen einzusäen.

2.2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Decken der Tiefgaragen sind mit einer für Strauchpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Die Werbeanlagen müssen sich auf den Bereich unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG beschränken und sich in Farbe und Größe dem Erscheinungsbild der Gesamtsituation unterordnen. Unzulässig sind Großflächenwerbetafeln, Kastentransparente, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger, Schriftbänder und Giebelwerbung.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen von diesen höchstens um 1,00 m herausragen und sind nur zulässig als

- Einzelbuchstaben von 0,60 m Höhe und Breite,
- Firmenzeichen bis 1,00 m Höhe.

2.4 Antennenanlagen

Pro Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

3. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung" in der Fassung vom 09.10.1984, rechtsverbindlich seit dem 22.02.1985, wird in dem Teilbereich aufgehoben, der durch diesen Bebauungsplan erfaßt ist.

## Hinweise

### 1. Ver- und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### 2. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke (wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr) befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden.

### 3. Archäologische Funde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Zentrum der historischen Stadtanlage von Mühlburg. Bei Bodeneingriffen ist mit Resten abgegangener Wohngebäude/Hofanlagen und archäologischer Streufunde zu rechnen. Diese Funde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Durmersheimer Str. 55, 7500 Karlsruhe 21, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

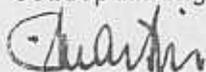
### 4. Baumschutzverordnung

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe verwiesen.

### 5. Flughafen Karlsruhe

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Sektor II des Bauschutzbereiches des Flughafens Karlsruhe gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz. Die Errichtung von Gebäuden oder Hindernissen (z.B. Baukran) mit einer Höhe über 159,3 m über NN darf nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde durchgeführt werden (§ 12 Abs. 2 und 3 i.V. mit § 30 Abs. 2 LuftVG). Es wird darauf hingewiesen, daß jetzt und in Zukunft mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist. Abwehr- oder Entschädigungsansprüche wegen Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb bestehen nicht.

Karlsruhe, 12.01.1990  
Fassung vom 03.04.1992  
Stadtplanungsamt

  
Dr. Martin

  
Ht