

# **Bebauungsplan „Technologiepark Karlsruhe - Vogelsand - 3. Ände- rung“, Karlsruhe - Rintheim**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

## Inhaltsverzeichnis:

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1	Sondergebiete 1-3.....	3
1.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen (SO 1-3).....	3
1.1.2	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (SO 1-3) .....	3
1.2	Sondergebiet 1 .....	3
1.3	Sondergebiet 2.....	4
1.4	Sondergebiet 3.....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	5
3.1	Abweichende Bauweise.....	5
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
4.	Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	5
4.1	Tiefgaragen, Stellplätze, Parkpaletten, Garagen, Carports .....	5
4.2	Nebenanlagen.....	6
5.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung .....	6
5.1	Schutz vorhandener Bäume, Pflanzgebote .....	6
5.2	Baumpflanzungen .....	7
5.3	Nicht zu verwendende Pflanzenarten .....	8
5.4	Anpflanzung von Gehölzen (Maßnahmenflächen).....	9
5.5	Dachbegrünung .....	9
5.6	Fassadenbegrünung .....	10
5.7	Begrünung der Tiefgaragen und Stellplätze .....	10
6.	Artenschutzmaßnahmen / Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft..	11
6.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	11
6.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	12
6.2.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	12
6.3	Herkunft und Qualität des zu verwendenden Pflanzgutes .....	14
6.4	Zuordnung .....	14
7.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	14
8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	14
9.	Schallschutz .....	15
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>19</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	19
1.1	Dächer .....	19
1.2	Fassaden .....	19
2.	Werbeanlagen und Automaten .....	20
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen .....	20
3.1	Vorgärten, unbebaute Grundstücksflächen .....	20
3.2	Einfriedigungen.....	21
3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen .....	21
3.4	Abfallbehälterstandplätze .....	21
3.5	Feuerwehrflächen.....	21
4.	Außenantennen .....	21
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	21
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b> .....	<b>22</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**

Die Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich entspricht einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Es dient vorwiegend der Unterbringung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, technologieorientiertem Gewerbe, Technologiefirmen und diesen zuarbeitenden Betrieben, ergänzt um Nutzungen für die gebietsspezifischer Bedarf besteht (Nahversorgung, Hotel, Parken, Boardinghouse).

Die zulässigen Nutzungen werden innerhalb der Sondergebiete gegliedert.

#### **1.1 Sondergebiete 1-3**

##### **1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen (SO 1, SO 2 Bereiche 1-3, SO 3)**

In den Sondergebieten 1-3 (SO 1-3) sind allgemein zulässig:

- Forschungs- und Entwicklungslabors, Forschungsinstitutionen,
- technologieorientiertes Gewerbe, Technologiefirmen sowie diesen zuarbeitende Betriebe,
- Konferenzräume und –zentren,
- der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Kindertageseinrichtungen als betriebliche Einrichtungen.

##### **1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (SO 1, SO 2 Bereiche 1-3, SO 3)**

Ausnahmsweise können zugelassen werden (SO 1–3):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Diese sind in die Betriebsgebäude zu integrieren,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden bis zu einer Größe von jeweils maximal 150 m<sup>2</sup> (z. B. Bäckerei mit Café),
- der Versorgung des Gebiets dienende Servicedienste.

#### **1.2 Sondergebiet 1**

Im Sondergebiet 1 sind des Weiteren (über die in Ziffer 1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen hinaus) allgemein zulässig:

- Hotel und Boardinghouse.

Ausnahmsweise kann (über die in Ziffer 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen hinaus) zugelassen werden:

- ein Fitnesscenter auf einer Fläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup>,
- Büronutzungen und Verwaltungsgebäude,
- gesundheitsorientierte Dienstleistungsunternehmen.

### **1.3 Sondergebiet 2 (Bereiche 1-3)**

Im Sondergebiet 2 sind des Weiteren (über die in Ziffer 1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen hinaus) allgemein zulässig:

- Parkhäuser,
- im SO 2, nur im Bereich 3, Einzelhandelsbetriebe, sofern Sie ausschließlich der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von zusammen 600 m<sup>2</sup>, zusätzlich ein Café mit einer maximalen Fläche von 200 m<sup>2</sup>,
- im SO 2, nur im Bereich 2, Boardinghouses.

Ausnahmsweise (Bereiche 1-3) kann (über die in Ziffer 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen hinaus) zugelassen werden:

- Büronutzungen und Verwaltungsgebäude,
- gesundheitsorientierte Dienstleistungsunternehmen.

### **1.4 Sondergebiet 3**

Im Sondergebiet 3 sind alle in Ziffern 1.2 und 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen unzulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs bzw. der Erschließungsstraße bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen. Über die maximal zulässige Wandhöhe hinaus, ist ein Aufbau (Attika) bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

Es gelten die Einträge der Wandhöhe in der Planzeichnung.

Ergänzend hierzu gelten folgende Mindestwandhöhen in Bezug auf die festgesetzten maximalen Wandhöhen (WH):

- WH maximal 14,0 m - WH mindestens 11,5 m,
- WH maximal 18,5 m - WH mindestens 15,5 m,
- WH maximal 23,0 m - WH mindestens 19,0 m,
- WH maximal 25,0 m - WH mindestens 23,0 m.

Im SO 1: WH maximal 45,0 m auf einer Teilfläche von insgesamt maximal 3.500 m<sup>2</sup> - WH mindestens 40,0 m.

Ausnahmen von den festgesetzten Mindestwandhöhen können zugelassen werden:

- für Produktionshallen, sofern aus statischen Gründen ein darüber liegendes Geschoss wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

Staffelgeschosse sind nur zulässig, wenn dies in der Planzeichnung festgesetzt ist. Es ist nur ein Staffelgeschoss zulässig. Staffelgeschosse dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

Die Staffelgeschosse sind gegenüber den Gebäudekanten zum öffentlichen Straßenraum sowie zu öffentlichen Grünflächen um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.

#### Höhe der Gebäude (SO 2 – Höhe Sockelgarage)

Die Höhe der Sockelgarage im Sondergebiet 2 (Bereich 1 zwischen Albert-Nestler-Straße und zweiter Zufahrt (Hirtenweg)) wird für die Oberkante Decke (Parkierungsbereich) mit 1,2 m über Straßenniveau der Ada-Lovelace-Straße festgesetzt.

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

#### **3.1 Abweichende Bauweise**

##### Sondergebiet 1

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

##### Sondergebiet 2

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung (innerhalb der Baubereiche).

Abweichend hiervon gilt im Sondergebiet 2, Emmy-Noether-Str. 9-17 östlich der Zufahrt Hirtenweg, die offene Bauweise – Längenbeschränkung 55 m.

##### Sondergebiet 3

Es gilt die offene Bauweise - Längenbeschränkung 120 m.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen - wahlweise entweder horizontal oder vertikal - gegenüber Baulinien ist auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Balkone sind unzulässig.

### **4. Tiefgaragen, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

#### **4.1 Tiefgaragen, Stellplätze, Parkpaletten, Garagen, Carports**

Allgemein gilt:

Tiefgaragen, Stellplätze und Parkpaletten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind unzulässig, soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist.

### Sondergebiet 1

Die Stellplätze im Sondergebiet 1 sind in Tiefgaragen nachzuweisen.

Ebenerdige Stellplätze sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig (maximal 5 Prozent der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze).

### Sondergebiet 2

Im Sondergebiet 2, im Baubereich zwischen Albert-Nestler-Straße und zweiter Zufahrt (Hirtenweg) sind die Stellplätze in Tiefgaragen/Sockelgaragen und im seitlichen Bauwisch nachzuweisen.

Im Sondergebiet 2, im Baubereich zwischen zweiter Zufahrt (Hirtenweg) und KIT Campus Ost sind die Stellplätze in Tiefgaragen oder integriert in den Gebäuden nachzuweisen.

### Sondergebiet 3

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Baumstandorte innerhalb der Baufenster dürfen nicht unterbaut werden.

Ebenerdige Stellplätze sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig (maximal 10 Prozent der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze).

## **4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung wie u.a. Pergolen, Terrassen, Gartenhütten, überdachte Fahrradabstellplätze etc. sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Außerhalb der Baufenster sind folgende baulichen Anlagen zulässig:

- Fahrradabstellplätze ohne Überdachungen, konzentriert an einer Stelle auf dem Grundstück und direkt angrenzend an die überbaubare Fläche,
- Fahrradabstellplätze mit Überdachungen, sofern sie nicht in den der Erschließungsstraßen zugewandten Gebäudevorzonen liegen.

Die Benutzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

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

### **5.1 Schutz vorhandener Bäume, Pflanzgebote**

In den Schutzbereichen (Kronentraufe + 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig. Die durch Planeintrag mit Erhaltungsgebot dargestellten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Alle festgesetzten Pflanzgebote sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

## 5.2 Baumpflanzungen

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstück ist ein großkroniger standortgerechter Baum zu pflanzen. Auf den jeweiligen Grundstücken zu erhaltende Bäume sowie Pflanzgebote nach Ziffer 5.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden hierauf angerechnet. Alle Bäume sind mindestens in der Qualität 3-fach verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen. Es sind nur Arten der nachfolgenden Pflanzliste zulässig:

### Bäume:

Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Diese Liste gilt auch für die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbäume.

Diese Liste gilt ferner für Baumpflanzungen in öffentlichen Grünflächen, soweit es sich hierbei nicht um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt. In diesen öffentlichen Grünflächen können ebenfalls Gehölze aus den in Ziffer 5.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Artenlisten gepflanzt werden.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten westlich entlang der Haid- und Neustraße ist zu pflanzen:

- *Tilia tomentosa 'Brabant'* Silber-Linde

Für Straßenbäume und Bäume auf befestigten Flächen sind offene Baumscheiben von mindestens 10 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 24 m<sup>3</sup> je Baum zu betragen. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe ist möglich, wenn aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist mit verdichtbarem Baums substrat nach Angaben der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL Richtlinie) 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.

Alle Bäume sind mit einem Dreibock auszustatten und mit langhaftender elastischer Stammschutzfarbe gegen das Aufplatzen der Rinde zu versehen. Bäume, deren Baumquartier unmittelbar an Pkw-Stellplätze oder Grundstückszufahrten angrenzen, sind vor Beschädigungen zu schützen (z.B. durch Baumbügel).

Abweichungen von zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten sind nur zulässig, um den notwendigen Abstand zu Leitungen, Kanälen und Zufahrten einzuhalten. Ferner kann hiervon abgewichen werden zur Herstellung von Wendehämmern.

### 5.3 Nicht zu verwendende Pflanzenarten

Die im Folgenden aufgeführten Arten zeigen eine große Ausbreitungstendenz.

Auf das Anpflanzen dieser Arten ist im Rahmen der Freiflächenplanung sowohl auf privaten wie öffentlichen Flächen zu verzichten. Im Rahmen der Grünpflege sind sie zu entfernen, wenn sie sich im Gebiet zufällig ansiedeln. Die Auflistung richtet sich nach BMUB (2012).

Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
<i>Acer negundo</i>	Eschen-Ahorn
<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum
<i>Amorpha fruticosa</i>	Bastardindigo
<i>Buddleja davidii</i>	Schmetterlingsstrauch
<i>Bunias orientalis</i>	Orientalisches Zuckerschötchen
<i>Crassula helmsii</i>	Nadelkraut
<i>Echinops spaerocephalus</i>	Drüsige Kugeldistel
<i>Elodea canadensis</i>	Kanadische Wasserpest
<i>Elodea nuttallii</i>	Schmalblättrige Wasserpest
<i>Fraxinus pennsylvanica</i>	Rot-Esche
<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambur
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Riesen-Bärenklau
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Großer Wassernabel
<i>Impatiens glandulifera</i>	Indisches Springkraut
<i>Impatiens parviflora</i>	Kleines Springkraut
<i>Lupinus polyphyllus</i>	Vielblättrige Lupine
<i>Lycium barbarum</i>	Gewöhnlicher Bockshorn
<i>Lysichiton americanus</i>	Gelbe Scheinkalla
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer
<i>Pinus strobus</i>	Weymouth-Kiefer
<i>Populus canadensis</i>	Kanadische Pappel
<i>Prunus serotina</i>	Später Traubenkirsche
<i>Pseudotsuga menziesii</i>	Gewöhnliche Douglasie
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Reynoutria japonica</i>	Japanischer Staudenknöterich
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Sachalin-Staudenknöterich
<i>Reynoutria x bohemica</i>	Bastard-Staudenknöterich
<i>Rhus hirta</i>	Essigbaum
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Rosa rugose</i>	Kartoffel-Rose
<i>Rubus armeniacus</i>	Armenische Brombeere
<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut
<i>Solidago canadensis</i>	Kanadische Goldrute
<i>Solidago gigantea</i>	Späte Goldrute
<i>Symphoricarpos albus</i>	Gewöhnliche Schneebeere
<i>Vaccinium angustifolium x corymbosum</i>	Amerikanische Kultur-Heidelbeere



#### 5.4 Anpflanzung von Gehölzen (Maßnahmenflächen)

Abweichend zu den Festsetzungen unter Ziffer 5.2 Baumpflanzungen, sind auf den festgesetzten Flächen oder bei Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nur Arten der nachfolgenden Pflanzliste zulässig:

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie den CEF-Flächen (CEF 1 und 2) sind freiwachsende Hecken zu pflanzen. Da diese CEF-Qualität aufweisen müssen, sind nur die folgenden Arten zulässig:

Wissenschaftlicher Name:                      Deutscher Name:

##### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
	Wildobst

##### Sträucher

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

#### 5.5 Dachbegrünung

Dachflächen der obersten Geschosse und der Staffelgeschosse sind zu begrünen. Ebenfalls zu begrünen sind die Dachflächen von Nebenanlagen.

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 Dachterrassen sind hiervon ausgenommen, soweit der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 70 % nicht unterschreitet.

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 Maximalhöhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung (60:40) aus Kräutern und Gräsern aus nachfolgenden Pflanzlisten:

#### Kräuter

<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 deltoides</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

#### Gräser

<i>Briza media</i>	Zittergras
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge
<i>Festuca questfalconii</i>	Harter Schafschwingel

## **5.6 Fassadenbegrünung**

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> geschlossener Wandfläche, Parkhausfassaden und Stützmauern sind flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind bei geeigneter Wandausbildung Selbstklimmer möglich, ansonsten sind Kletterhilfen vorzusehen.

## **5.7 Begrünung der Tiefgaragen und Stellplätze**

Dachflächen von Tiefgaragen sind 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 Kronentraufbereich der ausgewachsenen Bäume zu erhöhen.

Die Pflanzung der Bäume bei Tiefgaragenaussparungen hat unter Bodenschluss zu erfolgen. Die Mindestgröße der Tiefgaragenaussparung hat mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum zu betragen, wobei eine Seite der Aussparung mindestens 2,5 m lang sein muss.

Die Sockelgaragendecken sind - mit Ausnahme der oberirdischen Stellplätze und Zufahrten sowie einer 5 m breiten, den Gebäuden vorgelagerten Fläche (ehemals Passarelle) - mit einem Begrünungssubstrat zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Dieses hat oberhalb einer Drän- und Filterschicht für Gehölz- und Strauchpflanzungen mindestens 50 cm und für Baumpflanzungen mindestens 100 cm im Kronentraufbereich der ausgewachsenen Bäume zu betragen. Die Sockelgaragenaußenwände sind außerhalb der zur Belüftung notwendigen Öffnungen flächig zu begrünen und zwar durch vorgelagerte Strauch- und/oder Kletterpflanzen. Im Bereich der ehemaligen Passarelle kann auf eine Begrünung verzichtet werden, wenn die ca. 60 cm hohe Garagenkante auf der gesamten Länge durch vorgelagerte Stufen in den öffentlichen Grünraum eingebunden wird. Die Stufen sind in Beton mit Natursteinvorsatz oder Ähnlichem auszubilden.

Parkdecks und Parkpaletten sind nur zulässig, wenn die oberste Parkierungsebene überdacht oder mit einer flächig begrüneten Pergola überstellt sind. Ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen (nach Pflanzliste, Ziffer 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) zu überstellen.

Die Stellplätze sind durchlässig für Niederschlagswasser (z.B. als Rasenfugenpflaster oder als Schotterrasen) auszuführen.

Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist je fünf Stellplätze mindestens ein großkroniger standorttypischer Baum zu pflanzen. Die Pflanzliste (Ziffer 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) ist zu beachten. Dieses Pflanzgebot wird angerechnet auf das Pflanzgebot nach Quadratmetern.

## **6. Artenschutzmaßnahmen / Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

### **6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Auf die direkt wirksamen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (z.B. zeitliche Einschränkung für Rodungs- oder Abbrucharbeiten) wird nachrichtlich verwiesen.

#### **Ausweisung einer Tabufläche zum Schutz von Brut- und Verdachtsbäumen des Heldbocks**

Die drei Eichen auf dem Flurstück Nr. 71896 sind als Brut- und Verdachtsbäume des Heldbocks zu erhalten in ihren jeweiligen Schutzbereichen (Kronentraufe + 1,5 m + 0,8 m Arbeitsraum) von jeglichen Eingriffen freizuhalten. Die Eichen sind vor Baubeginn und während der Bauzeit durch Absperrung mit einem Bauzaun zu kennzeichnen und zu schützen. Innerhalb dieser Flächen sind eine Befahrung

mit schwerem Gerät, der Aushub von Boden, die Zwischenlagerung von anfallendem Oberboden, die Ablagerung von Baumaterial sowie alle weiteren, im Zusammenhang mit der Baumaßnahme erforderlichen Aktivitäten zu unterlassen.

### **Vermeidungsmaßnahmen für Zauneidechsen**

Eingriffe in den Boden dürfen nur während der Aktivitätszeit der Reptilien und nach erfolgreicher Vergrämung oder Umsiedlung erfolgen. Durch einen Reptilienschutzzaun ist ein Einwandern von Reptilien in das Baufeld nach der Baufeldfreimachung zu verhindern. Der Zaun muss regelmäßig von Vegetation freigestellt werden, etwaige Beschädigungen sind unverzüglich zu reparieren.

### **Verwendung von Beleuchtungseinrichtungen mit verringerter Anlockwirkung auf Insekten für die Straßen- und Gebäudebeleuchtung**

Für die Straßen- und Gebäudebeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen in Form von LED-Leuchten einzusetzen. Dabei sind warm-weiße oder neutral-weiße LED-Leuchten mit einer Lichttemperatur von unter 3000 Kelvin und primär nach unten gerichteter Beleuchtung zu verwenden. Die Leuchten sind so auszurichten, dass sie gezielt nur die Straßen und Wege, nicht jedoch angrenzende Gehölze oder Grünflächen ausleuchten. Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen, die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60° Celsius nicht übersteigen.

Gebäudebeleuchtungen sind auf das für die Sicherheit erforderliche Maß zu reduzieren.

### **Vermeidung von tödlichem Vogelschlag**

Bei großflächigen Glaselementen und großen spiegelnden Flächen muss das erhöhte Vogelschlagrisiko durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Hierzu eignet sich Vogelschutzglas mit geeigneten farblichen Strukturen oder Milchglas. Übereckverglasungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Übereckverglasungen zugelassen werden, sofern diesen eine Konstruktionsebene oder eine Baumpflanzung vorgelagert ist.

## **6.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend der jeweiligen Ausführungen in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auszuführen (Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, 7. November 2018 - zuletzt redaktionell überarbeitet in der Fassung vom 2. April 2019).

### **6.2.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

Als vorzeitiger Ausgleich im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatschG sind nach den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen durchzuführen.

#### **Zauneidechsen:**

Innerhalb den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kennzeichnung CEF-2 Eidechsen) sind mindestens 12 einzelne Zauneidechsenrefugien anzulegen. Die Umsetzung der Planung ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Die CEF-Fläche muss vor Entwertung des bisherigen Lebensraumes vollumfänglich funktionsfähig sein. Die Funktionalität der Lebensräume für die

Zauneidechsen ist dauerhaft durch fachgerechte Pflege zu erhalten. Hierzu sind folgende Maßgaben erforderlich:

- Alle Teilflächen werden durch eine jährlich durchzuführende einmalige oder zweimalige Mahd mit einem Balkenmähergerät offengehalten. Die Mahd erfolgt zeitlich abgestuft auf jeweils 50 % der Fläche (Staffelmahd mit insgesamt zwei bis vier Mähterminen) zur Entwicklung eines kleinräumigen Vegetationsmosaiks aus kurzgrasigen Pflanzenbeständen und höheren Krautschichten. Unerwünschter Gehölzaufwuchs wird bei Bedarf mittels eines Freischneiders beseitigt.
- Die Holzelemente der Refugien sind bei Funktionsverlust zu erneuern.

Die dauerhafte Sicherung der Funktionsfähigkeit und Pflege der CEF-Flächen für die Zauneidechse ist durch ein Monitoring im Abstand von 1, 2 und 3 Jahren ab Eingriff zu überprüfen und gegebenenfalls zu optimieren.

### **Brutvögel:**

Innerhalb des Plangebiets sind 10 Nistkästen für Brutvögel (Feldsperling, Meisenarten, Star) an geeigneter Stelle aufzuhängen - Schwegler 3 SV (oder vergleichbar).

Bei Fällungen von Einzelbäumen über 30 cm Durchmesser ist für jeden entfallenden Baum ein Nistkasten für entfallende Brutplätze von besonders geschützten Arten wie Kohl- und Blaumeise aufzuhängen (z.B. Schwegler 2 GR oder 3 SV).

Die ökologische Funktion muss dauerhaft gewährleistet sein. Die Nistkästen müssen vor der Entwertung des bisherigen Lebensraumes vollumfänglich funktionsfähig sein. Die Nistkästen müssen für den Zeitraum von drei Jahren nach Aufhängung einem jährlichen Monitoring sowie einer Reinigung unterzogen werden. Danach ist lediglich eine jährliche Reinigung erforderlich.

Innerhalb den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kennzeichnung CEF-1 Brutvögel) sind als Ausgleich für entfallende Heckenstrukturen Strauchhecken zu pflanzen (Länge insgesamt mindestens 500 m, verteilt auf einzelne Maßnahmenflächen). Das Entwicklungsziel ist eine ca. 3-4 m hohe Strauchhecke mit dichtem Wuchs. Sie besteht aus niedrig wachsenden Sträuchern, erreicht etwa 3-4 m Höhe und mindestens 4 m Breite.

### **Fledermäuse:**

Aufhängung von Fledermauskästen innerhalb des Plangebietes.

6 x Schwegler Großbraumhöhle (oder vergleichbar).

Die ökologische Funktion muss dauerhaft gewährleistet sein. Die Nistkästen müssen vor der Entwertung des bisherigen Lebensraumes vollumfänglich funktionsfähig sein. Die Nistkästen müssen für den Zeitraum von drei Jahren nach Aufhängung einem jährlichen Monitoring sowie einer Reinigung unterzogen werden. Danach ist lediglich eine jährliche Reinigung erforderlich.

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

Für Gehölzanzpflanzungen und Wiesenansaaten 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 Herkunftsgebiet 6 "Oberrheingraben" unter Berücksichtigung des Naturraums und des speziellen Standorts zu verwenden. Bei Lieferengpässen für das Herkunftsgebiet 6 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.

### **6.4 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB**

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen unter Ziffer 6.2.1 werden sämtlichen Grundstücken im Plangebiet zugeordnet, mit der Maßgabe, dass auf die öffentlichen Verkehrsflächen ein Anteil von 26 % entfällt und auf die Baugrundstücke ein Anteil von 74 %.

Baugrundstücke, für deren Bebauung bereits nach den alten Bebauungsplänen „Technologiepark Karlsruhe – Vogelsand“ sowie „Technologiepark Karlsruhe – Vogelsand, Satzungsänderung „Bereich Punkthäuser“ eine Baugenehmigung erteilt wurde, erfolgt flächenmäßig nur insoweit eine Zuordnung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, als der Bebauungsplan „Technologiepark Karlsruhe – Vogelsand – 3. Änderung“ gegenüber der nach Baugenehmigung zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche eine weitergehende überbaubare Grundstücksfläche festsetzt. Gleiches gilt für die bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind unzulässig.

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

Falls in Verbindung mit den geplanten Baumaßnahmen zur Auffüllung/ Höherlegung des Grundstücks oder zur Schüttung von Wällen über das vor Ort vorhandene, geeignete Material hinaus zusätzlich der Einbau von Boden- oder Ausschuttmaterial von außerhalb des Geländes erforderlich wird, sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes bzw. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes maßgebend.

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

Siehe Planeintrag. Auf der mit einem Leitungsrecht belegten Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

## 9. Schallschutz

### **Grundrissorientierung:**

An der in der Anlage 2 zu den planungsrechtlichen Festsetzungen grün gekennzeichneten Fassade (SO1, Kreuzungsbereich Haid-und-Neu-Straße/Hirtenweg) sind grundsätzlich keine offenbaren Fenster von Wohnnutzungen zulässig. Öffensbare Fenster von Wohnnutzungen sind nur dann zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen, wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten oder Prallscheiben vorgesehen werden, die ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) nachts vorliegen.

### **Passive Schallschutzmaßnahmen:**

Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden in den gekennzeichneten Bereichen (Anlage 1, blaue Schraffur) sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ohne nächtlichen Schutzanspruch nach den in der Anlage 1 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.

Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden in den in Anlage 2 gekennzeichneten Bereichen (blaue Schraffur) sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach den in der Anlage 2 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Juli 2015, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in den Anlagen 1 und 2 zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zeichnerisch dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können entsprechend den Vorgaben der DIN 4 109-1 reduziert werden. Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die schalltechnische Untersuchung der Kurz und Fischer GmbH vom November 2018 (Gutachten 11965-01).

Im SO 1 entlang der Haid-und-Neu-Straße sind die Fassaden auf der dort festgesetzten Baulinie bis zu einer Höhe von 10 m durch schallabsorbierende Materialien mit einem Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} \geq 0,6$  bei 500 Hz gegenüber dem reinen Wohngebiet vorzusehen.

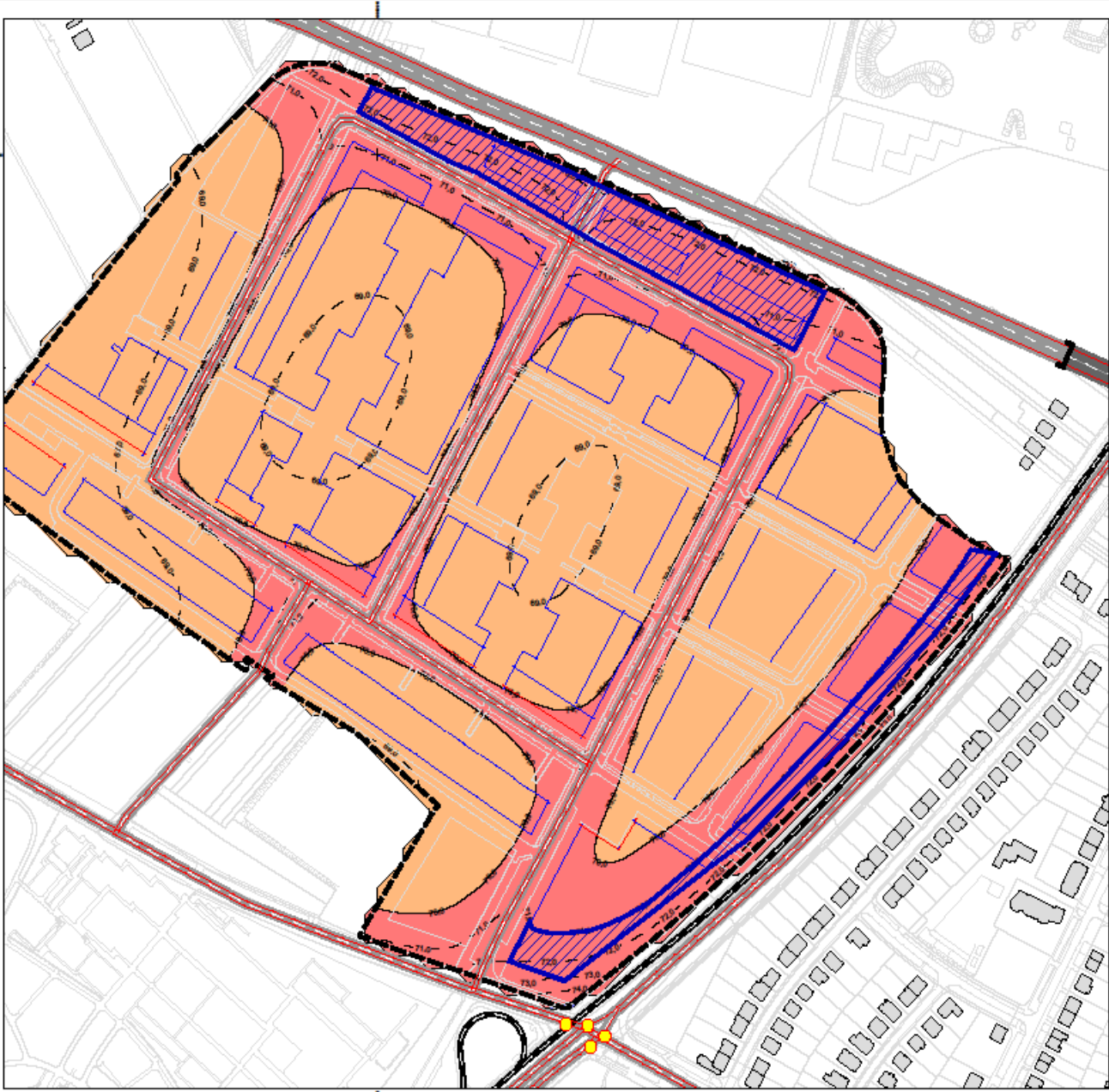
### **Belüftung von Schlafräumen**

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs (Anlage 2, blaue Schraffur) ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

Die DIN 4109, DIN 18005, TA Lärm, VDI 4100 und VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ 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).





**Bebauungsplan  
"Technologiepark Karlsruhe -  
Vogelsand - 3. Änderung"  
Karlsruhe**

**Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz  
Überlagerung Verkehrslärm und Anlagenlärm**

**Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109  
freie Schallausbreitung Plangebiet**

**Aufenthaltsräume ohne erhöhten Schutzanspruch  
im Nachtzeitraum (Büroräume o. ä.)**

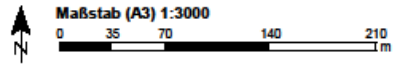
Datum: 08.11.2009  
Revisions-Nr.: 0

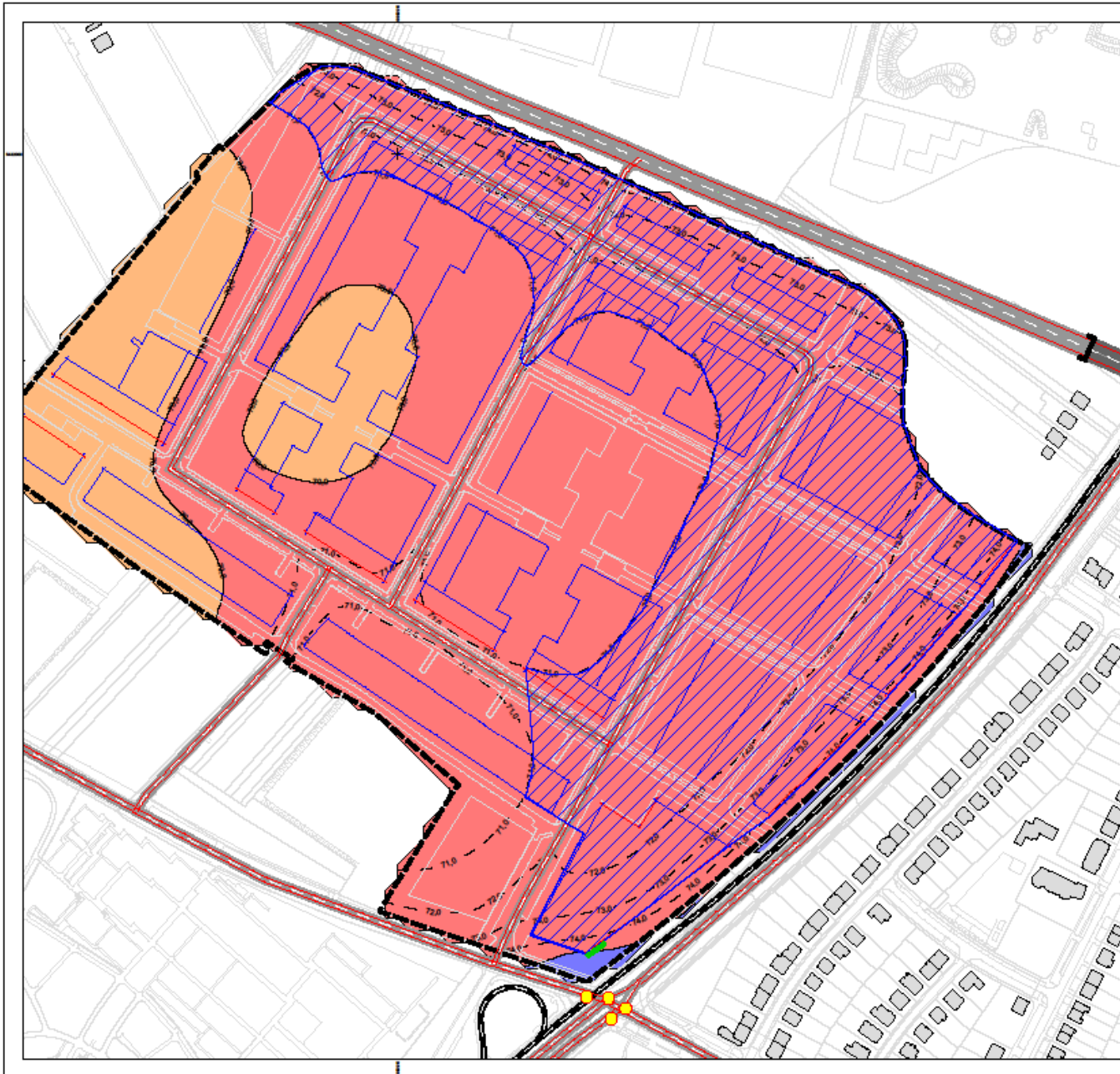
**Maßgebliche Außenlärmpegel  
DIN 4109  
in dB(A)**

- < 55 Lärmpegelbereich I
- 55 < 60 Lärmpegelbereich II
- 60 < 65 Lärmpegelbereich III
- 65 < 70 Lärmpegelbereich IV
- 70 < 75 Lärmpegelbereich V
- 75 < 75 Lärmpegelbereich VI

**Zeichenerklärung**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz für Aufenthaltsräume ohne nächtlichem Schutzanspruch (Büroräume o. ä.); Passive Schallschutzmaßnahmen
- Baugrenze
- Baulinie
- Geltungsbereich B-Plan





**Bebauungsplan**  
**"Technologiepark Karlsruhe -**  
**Vogelsand - 3. Änderung"**  
**Karlsruhe**

**Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz**  
**Überlagerung Verkehrslärm und Anlagenlärm**

**Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109**  
**freie Schallausbreitung Plangebiet**

**Aufenthaltsräume mit erhöhtem Schutzanspruch**  
**im Nachtzeitraum (Wohn- und Schlafräume)**

Datum: 08.12.2019  
Revisions-Nr.: 2

**Maßgebliche Außenlärmpegel**  
**DIN 4109**  
**in dB(A)**

< 55	Lärmpegelbereich I
55 <	Lärmpegelbereich II
60 <	Lärmpegelbereich III
65 <	Lärmpegelbereich IV
70 <	Lärmpegelbereich V
75 <	Lärmpegelbereich VI

**Zeichenerklärung**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fassade mit Festsetzungen zum Schallschutz für Aufenthaltsräume mit nächtlichem Schutzanspruch: Keine Öffnungen oder vorgelagerte bauliche Maßnahmen
- Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz für Aufenthaltsräume mit nächtlichem Schutzanspruch (Wohn- und Schlafräume): Passive Schallschutzmaßnahmen
- Baugrenze
- Baulinie
- Geltungsbereich B-Plan

**Maßstab (A3) 1:3000**  
0 35 70 140 210 m

**KURZ UND FISCHER**  
Stadt- und Regionalplanung  
Architektur- und Ingenieurwesen

**Projekt-Nr.: 11965**  
**Anlage 2**

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dächer

##### Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig (Dachneigung 0° bis 10°). Zur Begrünung der Dachflächen siehe Ziffer 5.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

##### 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 Maximalhöhe 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 Ziffer 5.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen und Ziffer 11 der Hinweise.

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. Soweit Staffelgeschosse zulässig sind (siehe Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen), sind technische Anlagen in die Staffelgeschosse zu integrieren.

#### 1.2 Fassaden

##### Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterialien werden Putz, Sichtbeton, Stein-, Klinker- oder beschichtete Metallverkleidungen in heller Pastelltönung (Helligkeit (L) = 90 und Buntheit (C) = 05 gemäß RAL-Design-System) festgesetzt, für untergeordnete Flächen können Elemente aus Stahl (15 %) verwendet werden. Ebenso zulässig sind Glasfassaden, sofern ihr Anteil an der Gesamtfassadenfläche 90 % nicht übersteigt und eine vorgelagerte Fassadenbegrünung vorgesehen ist.

Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig. Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

Als Fassadenfarben sind nur Farbtöne mit einer Helligkeit = 90 und einer Buntheit = 05 (gemäß RAL-Design-System) zulässig. Auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche ist ein Helligkeitswert bis maximal 60 und eine Buntheit von maximal 10 zulässig – allerdings nur innerhalb des gleichen Bunttons (H).

Ausnahmsweise sind sowohl von der Helligkeit als auch von der Buntheit abweichende Farbgebungen zulässig, sofern es sich um Farben der Corporate Identity handelt. Die abweichende Farbgebung ist auf maximal 10 % der jeweiligen Fas-

sadenfläche beschränkt. Sofern es sich bei der Corporate Identity Farbe um Ziegel in ihrer natürlichen Farbgebung (beispielsweise ziegelrot, ziegelgelb) handelt, kann die Corporate Identity Farbgebung auch einen höheren prozentualen Anteil pro Fassade erreichen, sofern rechnerisch insgesamt (auf die Fassadenfläche des Gebäudes bezogen) ein Gesamtanteil von maximal 12 % nicht überschritten wird.

Sofern gemäß Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen eine schallabsorbierende Fassade herzustellen ist und dies nicht unter Einhaltung der obigen Festsetzungen zur Fassadengestaltung möglich ist, sind die Anforderungen aus Ziffer 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen maßgebend.

## **2. Werbeanlagen und Automaten**

Es sind nur freistehende gemeinsame Werbeanlagen (Firmen-Sammler) im Vorgarten, in Verbindung mit Gebäudezugängen, zulässig.

Sofern ein Gebäude ausschließlich von einer Firma genutzt wird, können ausnahmsweise Werbeanlagen an der Gebäudefassade - unter Einhaltung folgender Voraussetzungen - zugelassen werden:

- Werbeanlagen sind unterhalb des oberen Gebäudeabschlusses anzubringen,
- Einzelbuchstaben bis max. 1 m Höhe und Breite, hierbei darf eine Länge von 8 m nicht überschritten werden  
oder alternativ
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2 m<sup>2</sup>, im SO 1 bis zu einer Fläche von 4 m<sup>2</sup>.

Werbeanlagen an Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr sind zulässig.

Allgemein gilt:

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

## **3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

### **3.1 Vorgärten, unbebaute Grundstücksflächen**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie bzw. Baugrenze sowie zwischen den Binnenparks und der Baugrenze liegen.

Vorgärten sind mit Ausnahme erforderlicher Zufahrten und Hauseingänge vollflächig als Vegetationsflächen anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen. Die Liste der nicht zu verwendenden Pflanzenarten in Ziffer 5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist zu beachten. Das Anlegen von Mulch-, Schotter-, Kies-, Splitt- und vergleichbaren Flächen in den Vorgärten ist unzulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind – soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsfläche an-

zulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei Flächen, die mit Maßnahmen zum Artenschutz belegt sind, muss die Pflege den artenschutzrechtlichen Belangen angepasst werden.

Die Befestigungen nicht überbaubarer Flächen der Grundstücke sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen und wasserdurchlässig auszuführen, soweit andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen.

### **3.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind unzulässig.

### **3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis auf das Niveau der Gehweghinterkante zulässig (siehe auch Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

### **3.4 Abfallbehälterstandplätze**

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.

### **3.5 Feuerwehrlächen**

Feuerwehrlächen sind entsprechend der VwV Feuerwehrlächen vom 17.09.2012, in Kraft getreten zum 29.11.2011 auszubilden und sofern - sie nicht gleichzeitig der inneren Erschließung dienen - mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen und mit Rasen einzusäen (keine Überdeckung zulässig, z. B. mit Humus).

## **4. Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

Individuelle Außen- bzw. Satellitenantennen sind ausgeschlossen.

## **5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

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

Der Bebauungsplan „Technologiepark Karlsruhe – Vogelsand“, in Kraft getreten am 12. März 1993 sowie der Bebauungsplan „Technologiepark Karlsruhe - Vogelsand, Satzungsänderung „Bereich Punkthäuser“, in Kraft getreten am 20. März 1998, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 7. Juli 2017  
Fassung vom 14. Juni 2019  
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner