

**Bebauungsplan „Am Sandberg 2  
(ehemals VfB Knielingen)“  
Karlsruhe - Knielingen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

**- Entwurf -**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.	Bauweise, überbaubare Flächen .....	4
4.	Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen.....	4
5.	Nebenanlagen .....	4
6.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	4
6.1	Bäume .....	4
6.2	Dachbegrünung .....	5
6.3	Begrünung von Tiefgaragen .....	6
6.4	Begrünung der Vorgärten und der nicht überbauten Grundstücksflächen .	6
7.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
7.1	Straßenbeleuchtung .....	6
7.2	Vogelschlag .....	6
7.3	Maßnahmen für Eidechsen.....	7
8.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	7
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>8</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	8
1.1	Dachform, Dachneigung .....	8
1.2	Dächer, Dachaufbauten .....	8
1.3	Gestaltung der Gebäude .....	8
2	Werbeanlagen und Automaten .....	8
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	9
3.1	Vorgärten .....	9
3.2	Oberflächen .....	9
3.3	Aufschüttungen.....	9
3.4	Einfriedigungen.....	9
3.5	Abfallbehälterstandplätze .....	9
4.	Außenantennen .....	9
5.	Niederspannungsfreileitungen .....	9
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>10</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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO**

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist die Höhe der Hinterkante der erschließenden öffentlichen Straße bzw. des erschließenden, öffentlichen Gehwegs in Gebäudemitte. Wird ein Grundstück von mehreren Seiten erschlossen, gilt der höhere Bezugspunkt.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Bezugspunkt und dem oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern (OK Flachdachattika) bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei Sattel- und Walmdächern.

Im Bereich von Staffelgeschossen darf die festgesetzte Wandhöhe durch Geländer um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### **3. Bauweise, überbaubare Flächen**

Es gilt die offene oder die abweichende Bauweise gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

In der abweichenden Bauweise **a1** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei eine Gebäudelänge von 20,0 m nicht überschritten werden darf (bei Doppelhäusern = 10,0 m je Haushälfte).

In der abweichenden Bauweise **a2** sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausschließlich durch Terrassen um max. 2,0 m überschritten werden.

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

Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### **5. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind in den Bereichen 1 bis 3 Gartenlauben und Geräteschuppen, die außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Größe von insgesamt max. 10 m<sup>3</sup> pro Grundstück zulässig sind. Sie sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze innerhalb eines 2.50 m tiefen Streifens anzuordnen.

### **6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

#### **6.1 Bäume**

Je 150 m<sup>2</sup> zusammenhängender Gartenfläche je Baugrundstück ist ein Obstbaumhochstamm oder ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als mittelkronige Bäume sind auch Zuchtformen und Arten zugelassen, die nicht autochthoner Herkunft sind. Die Anzahl der zu erhaltenden Bäume kann mit der Anzahl der zu pflanzenden Bäume verrechnet werden.

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Gebietszufahrt sind an den festgesetzten Standorten (Pflanzgebote für Einzelbäume) Krim-Linden (Tiliaeuchlora) zu pflanzen.

Entlang der übrigen Verkehrsflächen ist an jedem festgesetzten Standort (Pflanzgebot für Einzelbäume) ein Feldahorn (Acer campestre) zu pflanzen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind an den festgesetzten Standorten mittel- und großkronige, standorttypische Laubbäume autochthoner Herkunft zu pflanzen.

Die Bäume sind zu pflegen, in ihrer artgemäßen Entwicklung zu fördern und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

## 6.2 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Hauptgebäude sind zu begrünen. Ausgenommen sind Terrassenflächen im Bereich des Staffelgeschosses und die Flachdachbereiche (Terrassenflächen) im Bereich 4. Der Schichtaufbau hat mindestens 12 cm über der Drainschicht zu betragen. Die Einsaat ist mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern entsprechend folgender Artenliste vorzunehmen:

### Kräuter (Anteil 60 %):

#### Wissenschaftl. Name:

Alliumschoenoprasum  
 Anthemis tinctoria  
 Anthyllis vulneraria  
 Campanula rotundifolia.  
 Centaureajacea ssp. ang.  
 Dianthusarmeria  
 Dianthuscarthusianorum  
 Dianthusdeltoides  
 Echiumvulgare  
 Euphorbia cyparissias  
 Helianthemumnummular  
 Hieraciumpilosella  
 Jasionemontana  
 Linum perenne  
 Potentilla tabernaemonta.  
 Prunella grandiflora  
 Scabiosa columbaria  
 Sedum acre  
 Sedum album  
 Sedum sexangulare  
 Silene nutans  
 Silene vulgaris  
 Thymus pulegioides

#### Deutscher Name:

Schnittlauch  
 Färber-Kamille  
 Wundklee  
 Rundblättrige Glockenblume  
 Schmalblättrige Wiesen-Flockenblume  
 Rauhe Nelke  
 Kartäuser-Nelke  
 Heide-Nelke  
 Natternkopf  
 Zypressen-Wolfsmilch  
 Sonnenröschen  
 Kleines Habichtskraut  
 Berg-Sandglöckchen  
 Ausdauernder Lein  
 Frühlings-Fingerkraut  
 Großblütige Brunelle  
 Tauben-Skabiose  
 Scharfer Mauerpfeffer  
 Weißer Mauerpfeffer  
 Milder Mauerpfeffer  
 Nickendes Leimkraut  
 Gemeines Leimkraut  
 Gewöhnlicher Thymian

### Gräser (Anteil 40%):

#### Wissenschaftl. Name:

Briza media

#### Deutscher Name:

Zittergras

Carexflacca	BlaugrüneSegge
Corynephoruscanescans	Silbergras
Festuca guestfalica	HarterSchafschwingel
Phleumpleoides	Glanz-Lieschgras

Dächer von Carports und Garagen sind zu begrünen.  
Der Schichtaufbau hat mindestens 8 cm über der Drainschicht zu betragen.  
Die Begrünung hat mindestens mit Sedumarten zu erfolgen.

### **6.3 Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen mit 30% Sträuchern und 70 % Rasen, Stauden oder Bodendeckern anzulegen. Zur Aufschüttung ist durchwurzelbares Bodenmaterial zu verwenden, die oberste Bodenschicht ist mit mindestens 20 cm humushaltigem, standortgerechtem Oberboden herzustellen.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht sind folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 40 cm,
- für Sträucher mindestens 70 cm.

### **6.4 Begrünung der Vorgärten und der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die Vorgartenflächen und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, vollflächig zu begrünen, das heißt entweder vollflächig einzusäen und/oder vollflächig zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten. Das Anlegen von Schotterflächen und Ähnlichem ist unzulässig.

Siehe auch Ziffer 3.1 und 3.2 der Örtlichen Bauvorschriften.

## **7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **7.1 Straßenbeleuchtung**

Zum Schutz lokaler Fledermaus- und Insektenpopulationen sind für die Straßen- und die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Lampen oder ersatzweise Natrium-Dampflampen (Gelblichtlampen mit geringem Spektralbereich) mit ausschließlich nach unten abstrahlendem Licht zu verwenden.

### **7.2 Vogelschlag**

Glasfassaden mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 20qm sind durch gestalterische Elemente zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos zu gliedern.

### 7.3 Maßnahmen für Eidechsen

Die im zeichnerischen Teil als „Flächen zur Durchführung von CEF-Maßnahmen für Eidechsen“ festgesetzten Bereiche sind so anzulegen, dass sie als zusätzlicher Lebensraum für Eidechsen geeignet sind. Die Flächen sind durch regelmäßige Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten, sodass die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Zauneidechsen langfristig erhalten bleibt. Sämtliche Artenschutzmaßnahmen sind durch eine herpetologische Fachperson zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Die ökologische Baubegleitung muss dem städtischen Umwelt- und Arbeitsschutz regelmäßig Berichte vorlegen. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist im Rahmen eines fünfjährigen Monitorings zu untersuchen und zu überwachen. Das mit der Durchführung des Monitorings beauftragte Fachbüro hat die Monitoringergebnisse nach Ablauf jedes Monitoringjahres dem städtischen Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen.

Die Durchführung von darüber hinaus erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, werden nicht durch Festsetzungen sondern durch städtebaulichen Vertrag auf von der Stadt Karlsruhe bereit gestellten Flächen im Bereich des flächenhaften Naturdenkmals "Brurain-Kolbengarten" gesichert. Hier wird ein Ersatzhabitat dauerhaft geschaffen und gepflegt, um einen Ausgleich für die im Plangebiet derzeit vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse zu schaffen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken insgesamt zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

### 8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind nur zum Angleichen der Höhe der Geländeoberfläche des Grundstücks an das Straßenniveau der das Grundstück erschließenden Straße bzw. des erschließenden Weges zulässig. Des Weiteren dürfen unter Beachtung des derzeitigen oder sich aus Satz 1 ergebenden Geländeniveaus die unversiegelten Grundstücksflächen den bodenschutzrechtlichen Anforderungen angepasst werden.

Im Bereich der nicht überbauten Freiflächen ist, in Abhängigkeit der geplanten Vegetation (Rasen oder Stauden und Gehölze), durchwurzelbares Bodenmaterial zur Herstellung einer kulturfähigen, steinfreien Bodenschicht von 20 bis 70 cm aufzubringen. Im Bereich der Vor- und Hausgärten auf den Baugrundstücken ist eine kulturfähige Bodenschicht von 70 cm herzustellen. Dabei sind die bodenschutzrechtlichen Vorgaben für das Auf- und Einbringen von Materialien in oder auf den Boden gemäß Vollzugshilfe zu § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) maßgebend. Das Bodenmaterial muss die Vorsorgewerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend die Z0-Werte der VwV Boden einhalten.

Siehe auch Ziffer 3.3 der örtlichen Bauvorschriften.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachform, Dachneigung**

Die im jeweiligen Bereich zulässige Dachform ist in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Im Bereich 4 sind neben Satteldächern auch Flachdächer und Dachterrassen zur Gliederung der Gebäude zulässig. Pro Gebäude sind Flachdächer und Dachterrassen jedoch nur bis zu einem Anteil von maximal 25% der Gesamtdachfläche zulässig.

Garagen und Carports sind nur mit Flachdächern mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

#### **1.2 Dächer, Dachaufbauten**

Flachdächer sind zu begrünen (siehe Ziffer 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Geneigte Dächer sind mit Ziegeln in rotbrauner oder grauer Färbung zu decken.

Zwerchgiebel, Querhäuser und Dachaufbauten sind unzulässig, Dacheinschnitte sind nur im Bereich 4 zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen.

#### **1.3 Gestaltung der Gebäude**

Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude unzulässig. Der Farbton der Fassaden muss einen Hellbezugswert zwischen 40% und 100% und eine Buntheit  $\leq 60$  (gemäß RAL-Design-System) haben.

Im Bereich 2 sind die Carports und Nebenanlagen je Hausgruppe in der gleichen Materialität, Farbe und Dachform zu errichten. Die Carports sind unter einem durchgehenden Dach mit einheitlicher Höhe zusammenzufassen.

## **2 Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m<sup>2</sup>.

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

Automaten und Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind unzulässig.



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

#### **3.1 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie bzw. der hausseitigen Grenze des erschließenden Fußweges und der Baugrenze bzw. Baulinie liegen. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Siehe auch Ziffer 6.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

#### **3.2 Oberflächen**

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Grundstücksflächen ist wasserdurchlässig auszuführen.

Siehe auch Ziffer 6.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

#### **3.3 Aufschüttungen**

Aufschüttungen im Bereich der privaten Grundstücke dürfen die Höhe der Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße bzw. des erschließenden Weges nicht übersteigen.

Zur Vermittlung unterschiedlicher Höhenniveaus zwischen den privaten Grundstücken sind nur Böschungen mit einer Steigung von 2:1 (Verhältnis Breite zu Höhe) oder flacher zulässig. Ausgenommen hiervon sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereiche, wo Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig sind.

Siehe auch Ziffer 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

#### **3.4 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind nur in folgender Form zulässig:

Geschnittene Hecken - Buchen, Hainbuchen oder Liguster - mit oder ohne eingezogenem Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m im Vorgartenbereich, und maximal 1,80 m entlang der seitlichen und der hinteren Grundstücksgrenzen.

#### **3.5 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen und mit Rankpflanzen oder Hecken zu begrünen.

### **4. Außenantennen**

Außenantennen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Antennen zum Rundfunkempfang zugelassen werden, soweit sie gegenüber dem Straßenraum nicht sichtbar in Erscheinung treten und auf eine Gemeinschaftsanlage je Gebäude beschränkt bleiben.

### **5. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 374 „Teilbebauungsplan Brurain“ vom 17.09.1971 und Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 29.05.2013  
Fassung vom 22.06.2015  
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner