

# **Bebauungsplan „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße, 2. Änderung“, Karlsruhe - Knielingen**

Planverfasser: GERHARDT.stadtplaner.architekten

beigefügt:

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen.....	3
1.3	Nebenanlagen .....	4
1.4	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.5	Bauweise, planungsrechtliche Abstandsvorschriften .....	4
1.6	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
1.6.1	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	4
1.6.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	5
1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
1.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	7
1.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	7
1.10	Schallschutz.....	7
<b>2.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>8</b>
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	8
2.2	Werbeanlagen und Automaten .....	8
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	8
2.4	Außenantennen .....	9
2.5	Niederspannungsfreileitungen .....	9
2.6	Niederschlagswasser.....	9
<b>3.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>

## **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 und des Grünordnungs- und Gestaltungsplanes wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Folgendes geregelt:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO**

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe

#### **1.2 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen**

Ebenerrdigige Garagen und Carports sind unzulässig. Stellplätze sind bis auf zwei behindertengerechte Stellplätze, die entlang der Straße „Eichheckle“ angeordnet werden dürfen, ebenfalls unzulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Zufahrten der Tiefgaragen sind, soweit in der Planzeichnung Einfahrtsbereiche für Baugrundstücke festgelegt werden, nur an diesen Stellen zulässig.

### **1.3 Nebenanlagen**

Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, ausgenommen Schalt- und Verteilerschränke. Trafostationen sind nur zulässig, soweit sie mit einem berankten Gerüst in Form einer Pergola überstellt sind.

Gartenlauben und Geschirrhütten sind nur zulässig, wenn die zum Garten zugehörige Wohnung keinen eigenen Zugang zur Tiefgarage hat. Die Grundfläche dieser Anlagen darf 4 m<sup>2</sup> pro Garten nicht überschreiten. Pergolen sind unzulässig.

Fahrradständer sind nur zulässig, wenn sie nicht überdacht sind.

Aufstellflächen für Abfallbehälter sind entweder in geschlossenen Räumen innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig, wobei die Flächen eingehaust und begrünt werden müssen.

Im Übrigen gilt § 23 Abs. 5 BauNVO, wobei die Baugrenzen mit Terrassen um max. 2,5 m überschritten werden dürfen.

### **1.4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baulinien, Baugrenzen und Wandhöhen festgesetzt.

Dabei gilt als Wandhöhe das Maß zwischen der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe und der Oberkante Flachdachattika oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Bezugshöhen sind als absolute Höhen in m über NN im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baulinien darf ausschließlich im Erdgeschoss zurückgewichen werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,85 ist nur mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

### **1.5 Bauweise, planungsrechtliche Abstandsvorschriften**

Es gilt die abweichende Bauweise. In dieser dürfen die Gebäude auch ohne Einhalten von Abstandsflächen errichtet werden.

### **1.6 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **1.6.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zum Schutz von großkronigen Laubbäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan der Erhalt wie folgt festgesetzt:

Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Bodenversiegelungen unzulässig. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein gleichartiger Laubbaum zu pflanzen.

## **1.6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Allgemeines**

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Hinweisen zur Anpflanzung (s. Hinweise Ziffer 5.1) nachzupflanzen ist.

Bei anzupflanzenden Bäumen ist lediglich Hochstammware der Art zu verwenden. Zuchtformen wie Pyramiden- oder Kugelformen oder andere, spezielle Züchtungen und Kreuzungen sind nicht zulässig.

Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) als Ausnahme zugelassen werden. Für alle Bäume sind Baumscheiben von mind. 10 m<sup>2</sup> vorzusehen und eine mit Substrat nach FLL zu verfüllende Baumpflanzgrube von mind. 12 m<sup>3</sup> Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der Baumscheibe mit Parkplätzen ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen.

Bei allen Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen sind die Abstände gemäß dem „Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen**

Auf den privaten Flächen sind insgesamt 40 standortgerechte, heimische Laubbäume oder Stammbüsche zu pflanzen und dauerhaft zu sichern und zu unterhalten sowie bei Abgang durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Standorte der Bäume müssen im Wesentlichen innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebotsfläche liegen. Die Standorte der weiteren Bepflanzung müssen innerhalb der im Grünordnungs- und Gestaltungsplan ausgewiesenen Flächen liegen.

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 20-25 cm (gemessen in 1m Höhe) oder Stammbüsche mit einer Gesamthöhe 400 - 500 cm, 4 x verpflanzt zu verwenden.

Bei entsprechender Fläche ist das Baumumfeld mit standortgerechten heimischen Bodendeckern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude und für eine andere zulässige Verwendung erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist nicht zulässig.

### **Anpflanzungen von Straßenbäumen**

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten straßenbegleitenden Baumstandorte sind offene Baumscheiben von mind. 8 m<sup>2</sup> vorzusehen und eine mit Substrat nach FLL zu verfüllende Baumpflanzgrube von mind. 12 m<sup>3</sup> Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen. Zu pflanzen sind Hochstämme mit 20 -25 cm Umfang. Die Baumart ist mit dem Gartenbauamt abzustimmen.

### **Dachbegrünung**

Alle Dachflächen sind zu begrünen.

Oberhalb einer Drän- und Filterschicht sind Dachbegrünungssubstrat, Sand, Kies und Oberboden als Standort für verschiedene Pflanzengesellschaften nebeneinander einzubauen.

Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern nach der Liste in den Hinweisen zum Bebauungsplan, der Schichtaufbau hat mindestens 12 cm zu betragen.

### **Begrünung von Tiefgaragen**

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind alle Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

Für die Erdaufschüttung über der Drainschicht sind folgende Höhen festgesetzt:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 40 cm
- für Sträucher mindestens 65 - 70 cm

Die oberste Bodenschicht (mindestens 0,20 m) ist aus humushaltigem Bodenmaterial (Mutterboden) herzustellen. Das humushaltige Bodenmaterial muss in seiner Herkunft unbedenklich und frei von Fremd Beimengungen sein.

### **Begrünung von Vorgärten**

Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwege und Zufahrten als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter- oder Kiesflächen ist unzulässig.

Für die Anpflanzungen in Vorgärten gilt: Die Vegetation darf eine Wuchshöhe von maximal 40 cm nicht überschreiten. Zulässig ist in Abweichung davon die Pflanzung von Hochstämmen (Kronenansatz 1,80 m).

## **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **1.7.1 Befestigung von Grundstücksflächen**

Alle notwendigen Befestigungen wie Zufahrten, Zuwege etc. sind wasserdurchlässig auszuführen.

### **1.7.2 Außenbeleuchtung**

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundlichen Leuchtmittel zu verwenden. (1. Priorität: LED, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen)

### **1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Bereiche und außerhalb der Tiefgaragenflächen sind nur zur Herstellung der Straßenkörper und zum Anschluss der Bauflächen an die Verkehrsflächen zulässig. Sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

### **1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im zeichnerischen Teil als „fr“ festgesetzten Flächen sind mit einem Fahrrecht zu Gunsten von Notdiensten zu belasten.

Die im zeichnerischen Teil als „gr, fr, lr“ festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und einem Fahrrecht für Notdienste zu belasten.

Im Bereich der Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten belegt sind, sind Baumpflanzungen unzulässig.

### **1.10 Schallschutz**

Schallschutzmaßnahmen an Tiefgaragenrampen

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Außenbauteile der Einhausungen müssen mindestens eine Schalldämmung von  $R'_{w} = 25$  dB im eingebauten Zustand aufweisen.

Die seitlichen Wände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend auszuführen. Der Schallabsorptionsgrad der Konstruktion / des Materials sollte  $\alpha_{w} = 0,60$  betragen.

Garagentore und alle damit in Verbindung stehenden Komponenten sowie Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind lärmarm, nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1.1 Dächer**

Alle Dächer sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszubilden.

#### **2.1.2 Fassaden**

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 30 und einer Buntheit 60 (gemäß RAL-Design-System) zulässig.

### **2.2 Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen und Automaten sind Kenntnissgabe-pflichtig.

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 sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

### **2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

#### **2.3.1 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze oder der Baulinie liegen.

Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell-, oder Lagerfläche ist nicht zulässig. Nicht überdachte Fahrradabstellflächen sind ausnahmsweise zulässig.

#### **2.3.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind zulässig als:

- geschnittene Hecken
- Mauern, wobei sie in Material und Farbe an die Gebäude anzupassen sind und zu begrünen sind

- **Holzlattenzäune**

Die Einfriedungen dürfen entlang der Gustav-Heinkel-Straße eine Höhe von max. 1,20 m, ansonsten eine Höhe von max. 1,80 m Höhe nicht überschreiten.

An fußläufigen Zugängen zum Gebiet sind abschließbare Zugangsbeschränkungen unzulässig.

## **2.4 Außenantennen**

Außenantennen sind unzulässig. Ausnahmsweise können Antennen zum Rundfunkempfang zugelassen werden, soweit sie an den Fassaden der Gebäude gegenüber dem Straßenraum nicht sichtbar in Erscheinung treten und auf eine Gemeinschaftsanlage je Gebäude beschränkt bleiben.

## **2.5 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **2.6 Niederschlagswasser**

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist, soweit die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht, wasserdurchlässig auszuführen.

## **3. Sonstige Festsetzungen**

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan Nr. 788, „Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße“, in Kraft getreten am 11.09.2009, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 11.07.2014  
Fassung vom 02.02.2015

Stadtplanungsamt



Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner