

# **Bebauungsplan „Bergwaldstraße 28“, Karlsruhe – Durlach**

## **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.	Stellplätze und Garagen, Carports.....	3
4.	Nebenanlagen und sonstige Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO .....	4
5.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung.....	4
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>5</b>
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	5
1.1	Fassaden .....	5
2.	Werbeanlagen und Automaten.....	5
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	6
3.1	Vorgärten .....	6
3.2	Einfriedigungen und Stützmauern.....	6
3.3	Abfallbehälterstandplätze .....	6
4.	Niederspannungsfreileitungen.....	6
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>7</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 05.03.2010 (GBl. S.357, berichtigt S.416) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

##### **Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO**

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Wandhöhe gilt das Maß ab dem unteren Bezugspunkt von 143,0 m ü. NN bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei der Ausbildung von Retentionsdächern dürfen die festgesetzten Wandhöhen um das Maß ihrer Retentionsschicht überschritten werden. Bei gestaffelten Baukörpern ist die Überschreitungsmöglichkeit einheitlich auf alle Gebäudeteile anzuwenden, wenn Retentionsdächer auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche ausgebildet werden.

#### **3. Stellplätze und Garagen, Carports**

Stellplätze sind innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4. Nebenanlagen und sonstige Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen i. S. von § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen, die dem Kinderspiel dienen, sowie Hauszugänge, Einfriedigungen und Stützmauern (s. a. örtliche Bauvorschriften Ziff. 3.2) Sie können auch außerhalb der ausgewiesenen Baubereiche zugelassen werden.

Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 5. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Alle flachgeneigten Dächer, auch die von Tiefgaragen, sind extensiv mit einem Schichtaufbau von mindestens 12 cm in gesetztem Zustand über der Drain- und Filterschicht zu begrünen.

Die Einsaat erfolgt mit einer Mischung aus Kräutern aus den nachstehenden Listen.

<u>Wissenschaftl. Name:</u>	<u>Deutscher Name:</u>
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Anthyllis vulneraria	Wundklee
Campanula rotundifolia	Rundblättr. Glockenblume
Dianthus armeria	Rauhe Nelke
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echium vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Helianthemum nummular.	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Potentilla tabernaemonta.	Frühlings-Fingerkraut
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung möglich, die so herzustellen sind dass die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt

werden. Ferner sind sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigung der Photovoltaikanlagen sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen. Siehe dazu auch die Hinweise, Ziffer 11.

Das Dach der zulässigen eingeschossigen Bebauung im Vorgartenbereich an der Geigersbergstraße (Wandhöhe bis 3,50 m) ist mit einem intensiven Gründach (Dachgarten) zu versehen. Die Stärke der Erdüberdeckung oberhalb einer Drain- und Filterschicht hat in gesetztem Zustand mindestens

- 40 cm für Rasen und Bodendecker
- 60 cm für Sträucher
- 90 cm für Bäume zu betragen.

Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Heckenpflanzgebieten sind Hecken aus Laubgehölzen (Roter Hartriegel, Haselnuss, Pfaffenhut, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball) bis 1,80 m Höhe zu pflanzen.

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sowie die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume (Sumpfyypressen) sind zu unterhalten, und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Vorgärten (Definition s. Örtliche Bauvorschriften Ziffer 3.1) sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche, vollständig mit Pflanzen bestandene Fläche, Deckungsgrad mindestens 90 %, anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schotterflächen und Ähnlichem ist unzulässig.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Fassaden

Die Fassade des möglichen Untergeschosses wird unter 3.2 Einfriedigungen und Stützmauern behandelt.

### 2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erd- bzw. Untergeschoss, nicht im Vorgarten und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite und einer Gesamtlänge des Schriftzugs von maximal 2,5 m.
- 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.

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

#### **3.1 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen. Bei einer Unterbauung dieser Zone bezieht sich der Begriff „Vorgarten“ lediglich auf das EG-Niveau gemäß Bezugshöhe, nicht auf das Untergeschoss

Die Benutzung der Vorgartenflächen als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

#### **3.2 Einfriedigungen und Stützmauern**

Stützmauern sind entlang der Gehwegkante herzustellen. Die zulässige Maximalhöhe liegt bei 4,40 m über dem Bezugspunkt von 143,00 m üNN (Brüstungshöhe). Öffnungen, die zur Belichtung und Belüftung des Untergeschosses oder der Stellplatzzufahrt dienen, sind zulässig, wenn diese insgesamt nicht mehr als 50% der gesamten Stützmauerfläche ausmachen.

Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken sind nur als Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun zulässig, wo vorhanden, integriert in die unter Ziff. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzten Hecken.

#### **3.3 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind innerhalb des Baufensters unterzubringen und von den öffentlichen Straßen und Wegen aus unsichtbar in die Bebauung zu integrieren.

### **4. Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **III. Sonstige Festsetzungen**

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

Die Bebauungspläne Nr. 433 "Bergwald Badener Straße Geigersbergstraße", in Kraft getreten am 25. Februar 1955 und Nr. 435 „Bergwaldstraße zwischen Lußstraße und Geigersbergstraße“, in Kraft getreten am 8. August 1956 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 19. Februar 2018  
Fassung vom 22. März 2021  
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner